

# Wonen en Werken

---

Wordt dit  
jouw nieuwe  
thuis?



SEESTJER 1 / STIENS

 **Germeraad**  
Makelaars

Uitstekende zichtlocatie

---

EnergieLabel A



# 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!

## Uw makelaars



**Jantine Tilstra**

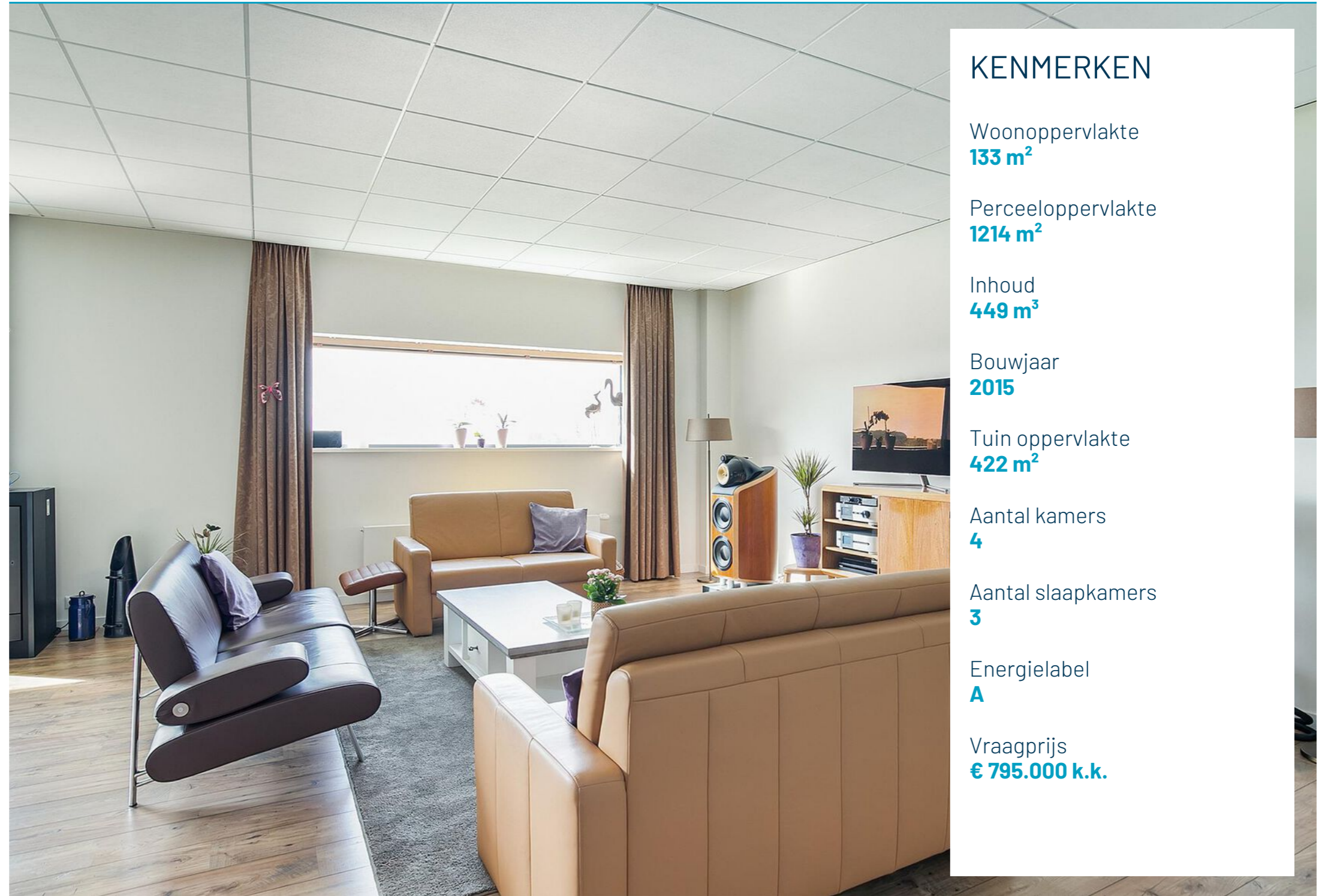
06 - 26 08 84 89



**Pieter Germeeraad**

06 - 10 58 91 60

SEESTJER 1 / STIENS



## KENMERKEN

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

Perceeloppervlakte  
**1214 m<sup>2</sup>**

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

Bouwjaar  
**2015**

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

Aantal kamers  
**4**

Aantal slaapkamers  
**3**

Energie label  
**A**

Vraagprijs  
**€ 795.000 k.k.**

BEKIJK DE WONING  
OMSCHRIJVING  
OP PAGINA

**4**

 **Germeeraad**  
Makelaars



# Omschrijving

SEESTJER 1 / STIENS

Een unieke kans om uw Wonen en Werken te combineren en u te vestigen op een uitstekende zichtlocatie. Het woon- bedrijfspand is van een hoogwaardig en modern opleveringsniveau en is uitstekend onderhouden. Het woongedeelte is gerealiseerd in 2019 door een architect, met een woonoppervlakte van maar liefst 133 m<sup>2</sup>, heeft 3 nette slaapkamers en een prachtige moderne badkamer. Daarnaast beschikt de woning over een enorme opslagruimte en heeft een fraaie onderhoudsvrije tuin op het zuiden. Dus bent u op zoek naar een combinatie van wonen en werken op een ruim perceel? Dan nodigen wij u van harte uit voor een bezichtiging!

## Woongedeelte, eerste verdieping

Via de centrale hal beneden, komt u in de royale hal op de eerste verdieping, met deur naar het woongedeelte, toilet met fonteintje (1,4 m<sup>2</sup>), bijkeuken (10,5 m<sup>2</sup>) met wasmachine aansluiting, technische ruimte (5 m<sup>2</sup>) met WTW-unit (2015) en cv-opstelling (bedrijfsruimte, 2015) en deur naar opslagruimte/zolder (100 m<sup>2</sup>) met gemotoriseerde takel/goederenlift. De royale woonkeuken (30 m<sup>2</sup>) met laminaatvloer is voorzien van een combi-magnetron, koelkast, vaatwasser, gaskookplaat en afzuigkap. De lichte woonkamer (40 m<sup>2</sup>) met sfeervolle pellet kachel (ter overname), heeft mooie raampartijen, een prachtig uitzicht over de landerijen en deur naar opslagruimte/zolder en overloop. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers (20 m<sup>2</sup>, 8,5 m<sup>2</sup> en 8,5 m<sup>2</sup>), moderne badkamer (9,5 m<sup>2</sup>) met inloopdouche, toilet, designradiator, ligbad en

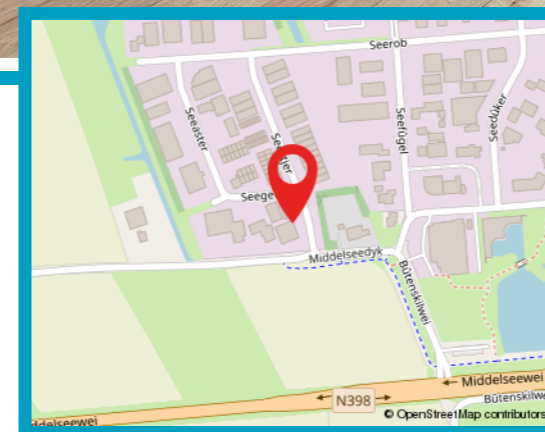
badkamermeubel en vaste kast met aparte cv-opstelling voor de woning (2019).

## Bedrijfs gedeelte, begane grond

De verschillende bedrijfsruimtes hebben samen een oppervlakte van circa 529 m<sup>2</sup> met flexibel in te delen wanden. Verder heeft u de beschikking over o.a. een expeditie ruimte, opslagruimte, technische ruimte en kantoorruimte. Het pand is volledig geïsoleerd, geheel voorzien van vloerverwarming, airco in technische ruimte en krachtstroom.

Entree met meterkast (13 groepen, 4 aardlekschakelaars en 5 x krachtstroom) en deur naar de centrale hal, hier bevinden zich de toiletruimtes (dames en heren), een aparte doucheruimte en de trapopgang naar de 1e verdieping.

- Kantoorruimte
- Bedrijfsruimte (kalibratieruimte) met airco
- Bedrijfsruimte (testruimte) met afzuigstelsel, spoelbak met mechanische afzuiging
- Bedrijfsruimte (opslag) waarin een aparte technische ruimte met persluchtsysteem, compressor, wasmachine aansluiting, bergkast, krachtstroom, tochtverdeling, elektrische sectional deur (hoogte ca 4 meter, breedte ca 4,40 meter), en trapopgang naar de 1e verdieping
- Expeditieruimte met elektrische sectional deur (hoogte ca 4 meter, breedte ca 4,40 meter), 2 koloms hefbrug, meterkast (2 groepen, aardlek en krachtstroom), totale hoogte van de ruimte is ca 7 meter.



**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@germeraadmakelaars.nl](mailto:info@germeraadmakelaars.nl)

# Aantekeningen

## Bijzonderheden:

- Begane grond voorzien van vloerverwarming, d.m.v aparte verdeelstations apart te regelen. 1e verdieping voorzien van lage temperatuurregelaar
- Volledig geïsoleerd, RC-waarde wanden 6,5, vloer en dak 5,5
- Vloerbelasting begane grond: 1000 kg/m<sup>2</sup>, vloer is onderheid (vloer en funderingsbalken bestaan uit een geheel) en is voorzien van een epoxy gietvloer met vloei stofwerende coating
- Vloerbelasting verdieping: 500 kg/m<sup>2</sup>
- Alarminstallatie
- Wanden binnenzijde kunnen flexibel ingedeeld worden
- Internet: 2 x VDSL lijn (KPN)
- HF TL-lichtbalken
- Mogelijkheid voor plaatsen warmtepomp
- Aan de rechterzijde een afgesloten terrein voor opslag
- Aan de voorzijde voldoende parkeergelegenheid
- Mogelijkheid om een deel (expeditie ruimte met aparte groepenkast) te verhuren
- Bestemming: bedrijf met bedrijfswoning (voor meer informatie verwijzen wij u naar de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))
- Energielabel (A, geldig tot 25 mei 2032)
- Eigen grond 1214 m<sup>2</sup>

Kijk voor uitgebreide informatie op:  
[www.seestjer1.nl](http://www.seestjer1.nl)

## Stiens:

Stiens telt ongeveer 8000 inwoners en ligt in de gemeente Leeuwarden aan de provinciale weg de N357 ten noorden van de stad Leeuwarden. Het dorp heeft een hoog voorzieningen niveau met o.a. winkels (Hema, Kruidvat, Zeeman, Pearle en Blokker), 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.

## 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.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---































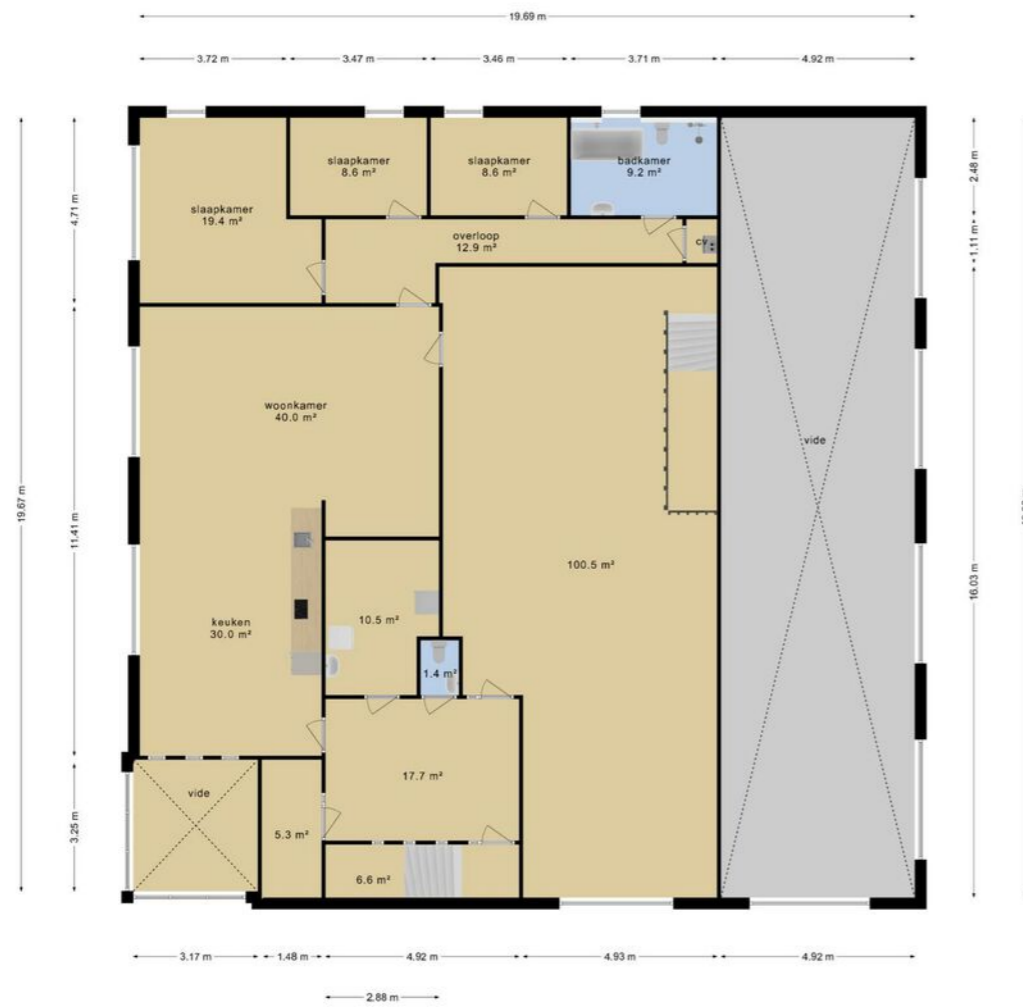
# Plattegrond



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.387 vierkante meters  
(let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)



# Plattegrond



Het totaal aantal vierkante meters van de BOG ruimte deze verdieping bedraagt: ca. 142 vierkante meters (let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

# Kadaster



12345 Deze kaart is noordgericht  
 25 Perceelnummer  
 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Hijum  
 Sectie F  
 Perceel 1389

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 februari 2023  
 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.



# 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 meer dan 30 jaar actief als makelaar in Friesland. In het jaar 1986 opgericht als Makelaardij Het Alternatief in Leeuwarden en vanaf 1996 gevestigd in Stiens.

In 2016 heeft Pieter Germeraad de leiding over het bedrijf overgenomen van zijn vader Anton Germeraad. Als vader en zoon hebben zij deze makelaardij samen met hun team uitgebouwd tot een bedrijf waar service, kwaliteit en een sociaal gezicht voorop staan.

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.



**Pieter Germeraad**

Gecertificeerd makelaar/taxateur



**Jantine Tilstra**

Gecertificeerd K-RMT Makelaar



**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. Wij hebben ons vak gemaakt van het adviseren en begeleiden van klanten bij financiële vraagstukken.

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 goed mogelijk te 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 - 216 20 20  
[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

