

BELEGGINGSAANBIEDING

Mr. P.J. Troelstraweg 41f, 8916 AB Leeuwarden



Uitstekend onderhouden en in 2013 gemoderniseerd APPARTEMENT (benedenwoning) v.v. een royale doorzonkamer met tuindeuren, luxe gesloten keuken, grote slaapkamer met aangrenzende moderne badkamer. Het appartement is geschikt voor 1 of 2 persoons huishouden en momenteel verhuurd voor onbepaalde tijd.

Koopprijs	€ 225.000,00	kosten koper
Verhuurd voor	€ 1.050,00	per maand
Bruto aanvangsrendement	5,6%	
Koopfactor van de huur	17,85	
Totaal BVO	83	m2

INDELING

Voorentree met brievenbus, hal met meterkast, ruime doorzonkamer van 41 m² v.v. strakke wand- en plafondafwerking, dubbele tuindeuren naar de besloten binnenplaats op het zuidwesten en elektrisch bedienbaar zonnescerm. Tweede hal met garderobe, toilet met fonteintje en toegang tot de voor- raadkelder. Gesloten keuken met uitzicht op de binnentuin en voorzien van een nieuwe keuken (2013) met gaskookplaat, wasemkap, oven/magnetron, koelkast, vaatwasser en veel bergruimte. Achter de keuken bevindt zich de waskast v.v. aansluitingen voor wasmachine en droger.

In de achterbouw bevindt zich de royale L-vormige slaapkamer. Deze slaapkamer heeft een lange kastenwand met vouw/schuifdeuren, loopdeur naar de binnentuin en een nieuwe badkamer (2013) met inloopdouche, mechanische afzuiging, wastafel met accessoires en een wandcloset.

De binnentuin is onderhoudsarm aangelegd en biedt de mogelijkheid voor een royale buitentafel en/ of lounge set. Bij de woning hoort een fietsenberging die wordt gedeeld met de bovenburen. Deze berging is bereikbaar via de steeg en is voorzien van elektriciteit.

HUUROVEREENKOMST

- Huurovereenkomst woonruimte
- Ingangsdatum 1 april 2021
- Looptijd: onbepaalde tijd
- Eerste indexatie juli 2022

BASISGEGEVENS

Bouwjaar	- 1933
Status	- in gebruik
Gebruiksdoel	- woonfunctie
Oppervlakte	- ca. 83 m ²

VVE

Het appartement is onderdeel van een kleine VVE samen met de bovenwoning. De VVE is momenteel slapend.

KADASTRAAL

Gemeente Leeuwarden, sectie D, nummer 10514 A1

BESTEMMING

Bestemmingsplan	- Tussen Harlingerstraatweg en Mr. P.J. Troelstraweg
Vastgesteld	- 13 april 2015
Enkelbestemming	- Wonen
Bouwvlakaanduiding	- Karakteristiek
Maximum bouwhoogte	- 12 meter
Maximum goothoogte	- 5,5 meter

ENERGIELABEL

- Energielabel C
- Energie index 1.82
- Geldigheidsduur 8 december 2025

BIJLAGEN

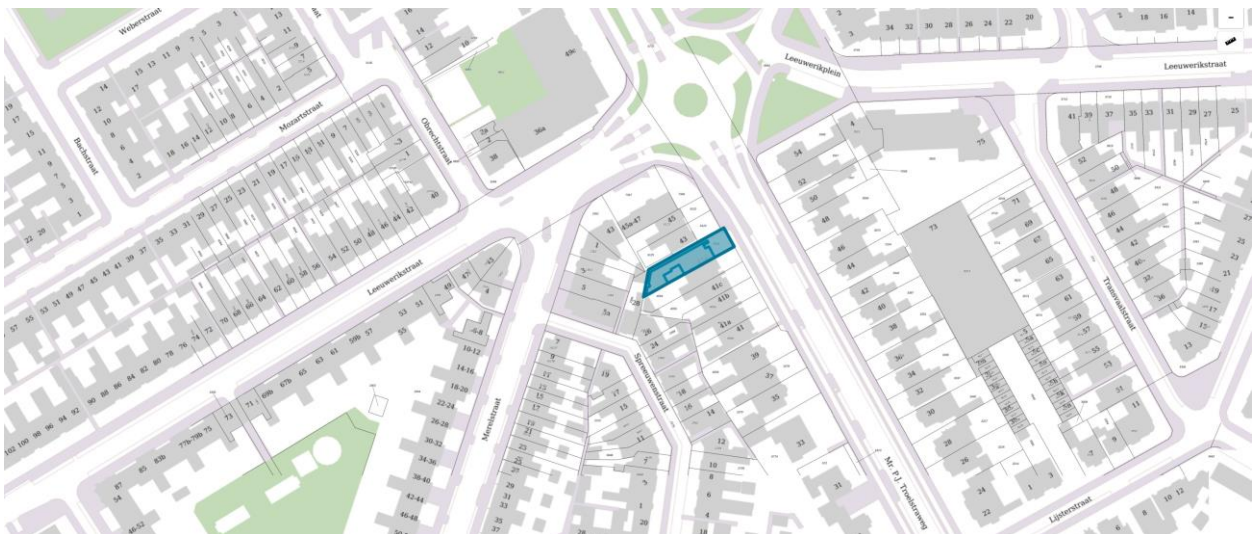
- fotobladen
- plattegronden
- kadastrale kaart
- uittreksel BAG-register
- plankaart
- bestemmingsplanbepalingen

DISCLAIMER

Deze aanbieding (inclusief bijlagen) van 'Barteld makelaar & adviseur' is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid en/of onvolledigheid van de hierin verstrekte informatie kan 'Barteld makelaar & adviseur' geen aansprakelijkheid aanvaarden, evenmin kunnen aan de inhoud van deze aanbieding (inclusief bijlagen) rechten worden ontleend.

NADERE INLICHTINGEN

Barteld Boerma, makelaar & adviseur
M 0653 326 488
post@barteld.nl





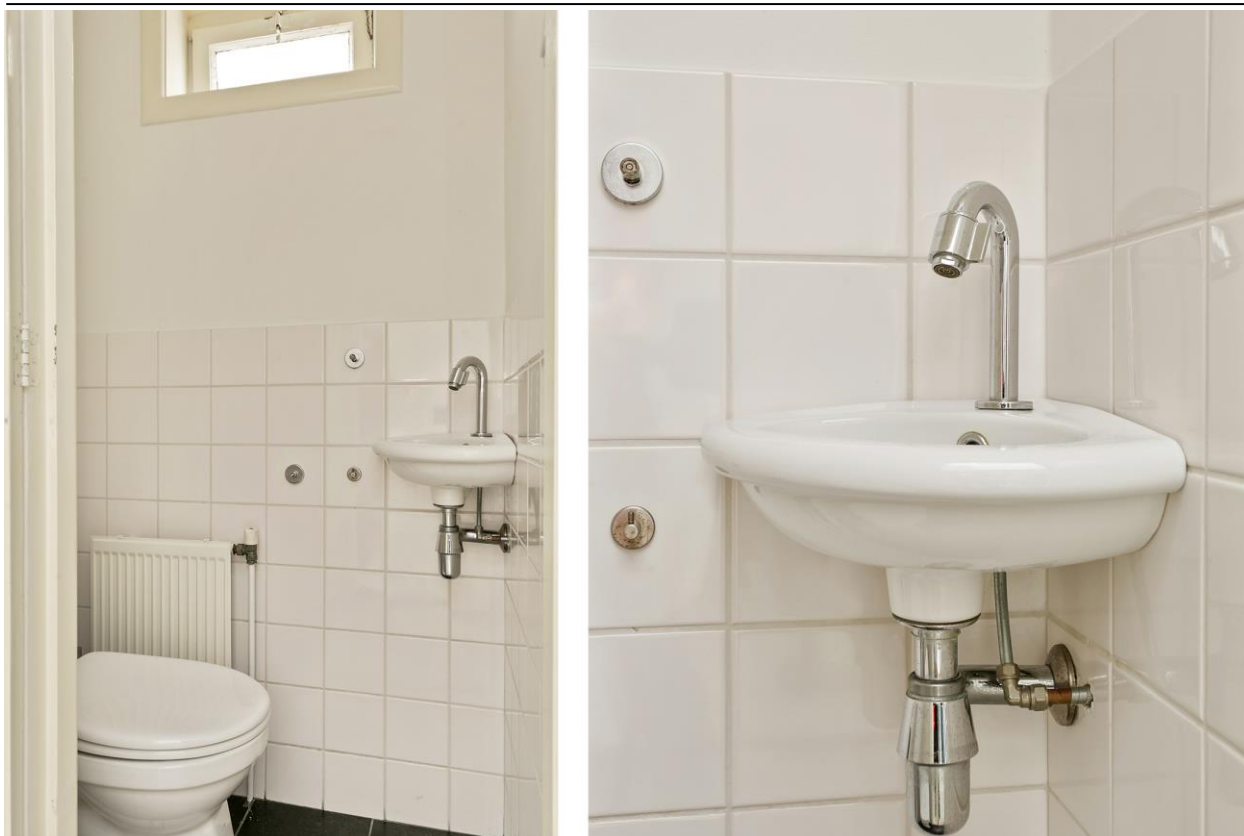
Barteld – makelaar & adviseur

BELEGGINGSAANBIEDING – Mr. P.J. Troelstraweg 41f, 8916 AB Leeuwarden





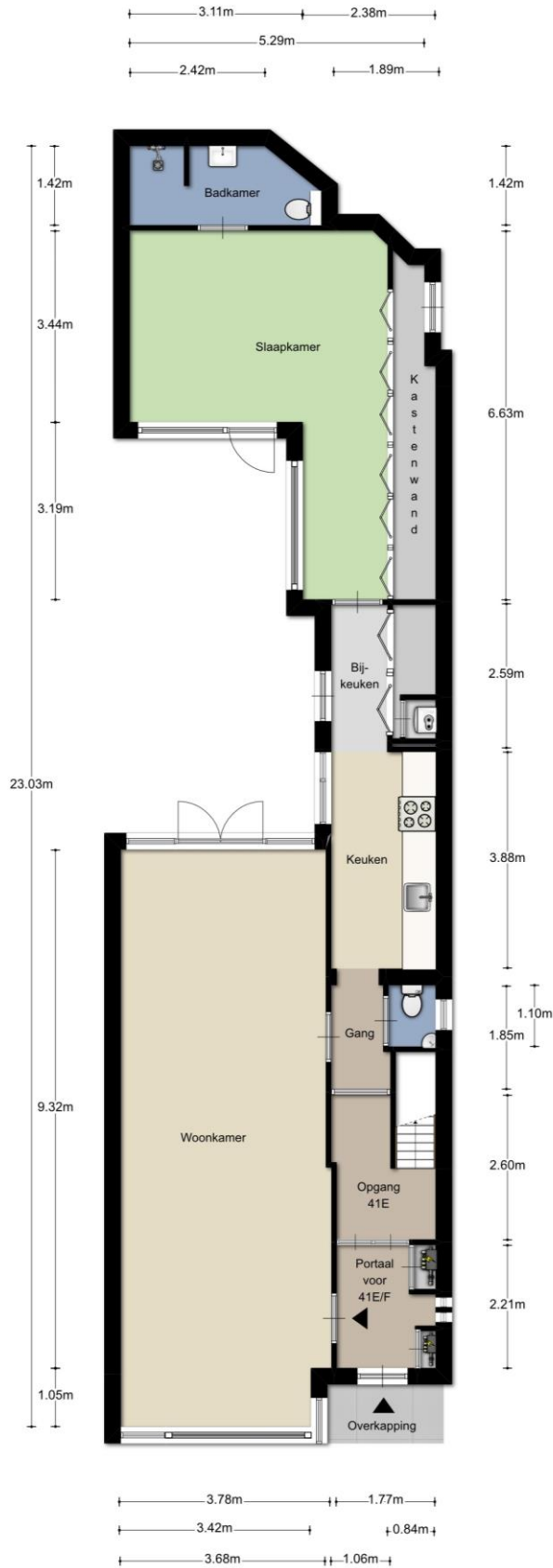













Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



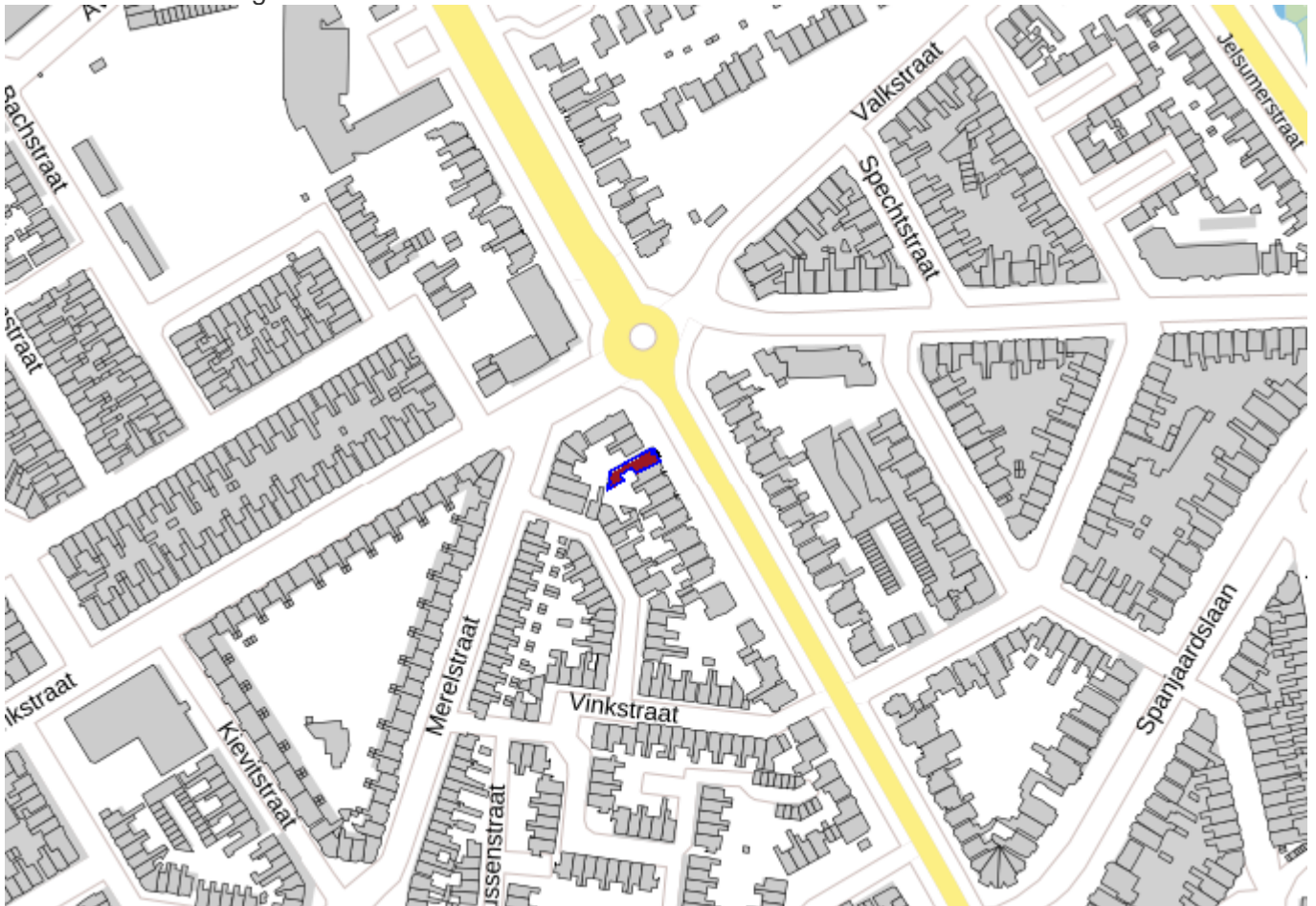
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Leeuwarden</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4053</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	
--	--	----------------------	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 april 2021
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.



Mr. P.J. Troelstraweg 41 f Leeuwarden

**Pand**

ID	008010000353083
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1933
Geconstateerd	Nee
Begindatum	30-10-2017
Documentdatum	30-10-2017
Documentnummer	2017/1824
Mutatiedatum	01-11-2017

Verblijfsobject

ID	0080010000500547
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	83 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	15-01-2021
Documentdatum	15-01-2021
Documentnummer	1105350929-37185

Mutatiedatum	16-01-2021
Gerelateerd hoofdadres	0080200000500548
Gerelateerd pand	0080100000353083
Locatie	x:181604.365, y:580209.462

Nummeraanduiding

ID	0080200000500548
Postcode	8916AB
Huisnummer	41
Huisletter	f
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	13-05-2013
Documentdatum	13-05-2013
Documentnummer	2013/7482
Mutatiedatum	15-05-2013
Gerelateerde openbareruimte	0080300000334810

Openbare Ruimte

ID	0080300000334810
Naam	Mr. P.J. Troelstraweg
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
Begindatum	20-02-2015
Documentdatum	20-02-2015
Documentnummer	2015/2776
Mutatiedatum	20-02-2015
Gerelateerde woonplaats	3615

Woonplaats

ID	3615
Naam	Leeuwarden
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-03-2018
Documentdatum	01-03-2018
Documentnummer	2018-D162947
Mutatiedatum	07-03-2018

Bronhouder

ID	0080
Naam	Leeuwarden

181604.4_580209.5

- Enkelbestemming
Tuin
- Enkelbestemming
Wonen
- Bouwvlak
- Bouwaanduiding
karakteristiek
- Maatvoering
o maximum bouwhoogte: 12 m
o maximum goothoogte: 5,5 m



Legenda

- plangebied
- Enkelbestemmingen
 - agrarisch
 - agrarisch met waarden
 - bedrijf
 - bedrijventerrein
 - bos
 - centrum
 - cultuur en ontspanning
 - detaillandei
 - dienstverlening
 - gemengd
 - groen
 - horeca
 - kantoor
 - maatschappelijk
 - natuur
 - overig
 - recreatie
 - sport
 - tuin
 - verkeer
 - water
 - wonen
 - woongebied
- Dubbelbestemmingen
 - waterstaat
 - leiding
 - waarde
- Bouwvlakken
 - bouwvlak
- Gebiedsaanduidingen
 - geluidzone
 - luchtvaartverkeerszone
 - vrijwaringszone
 - milieuzone
 - veiligheidszone
 - welgevingszone
 - reconstruictiewetzone
 - overige zone
- Aanduidingen
 - bouwaanduiding
 - functieaanduiding
 - leitetekenaanduiding
 - maatvoering
- Figuren
 - as van de weg
 - dwarsprofiel
 - gevelijn
 - hartlijn leiding
 - relatie
 - figuur IMRO2006
- Gebiedsgerichte besluiten
 - besluitgebied
 - besluitvlak
 - besluitsubvlak
- Structuurvisies
 - plangebied
 - Gescande kaarten
 - plangebied
 - Overige besluiten
 - plangebied

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep- of bedrijfsactiviteit, niet bedoeld bed and breakfast;
- b. bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- c. detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- d. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- e. aan-, uit- en bijgebouwen;
- f. (complexen) garageboxen, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'garage'.

waarbij, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', het behoud van de bestaande karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. wegen, straten en paden;
- i. groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. waterlopen en waterpartijen;
- l. sloten, bermen en beplanting;
- m. speelvoorzieningen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' zal de eerste bouwlaag van een gebouw niet worden gebouwd;

15.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- b. de goothoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

15.2.3 Complexen garageboxen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een garagebox zal ten hoogste 20 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

15.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid [15.2.2](#) sub a en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van het erf zal bedragen.

15.3.2 Toetsingscriteria

Een afwijkmogelijkheid als bedoeld in lid [15.3.1](#) wordt uitsluitend toegepast mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de cultuurhistorische waarden;
- de landschappelijke waarden;
- de milieusituatie;
- de natuurlijke waarden;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de watersituatie;
- de woonsituatie.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'gemengd';
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'gemengd' of 'dienstverlening';
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bed en breakfast, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bed and breakfast';
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, zodanig dat:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 2. de activiteit niet (mede) wordt uitgeoefend door de eigenaar of één van de bewoners van de betreffende woning;
 3. het totale aantal werkenden bij een beroepsuitoefening meer dan drie bedraagt en bij een bedrijfsuitoefening meer dan twee;
 4. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 5. er detailhandel plaatsvindt, tenzij er sprake is van de verkoop van ter plaatse vervaardigde non-food goederen of de verkoop van direct aan de activiteit verwante artikelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de bedrijfsvloeroppervlakte mag bedragen;
 6. de activiteit leidt tot parkeer- en verkeersoverlast;
 7. de activiteit leidt tot overlast door een publiekaantrekkende werking;
 8. het uiterlijk aanzien van de woning wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0.5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
 9. de activiteit hinder voor het woonmilieu oplevert.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid [15.4](#) sub c, d en e in die zin dat de gronden en bouwwerken, in combinatie met het wonen, worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits:

1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte per bouwperceel ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 2. er ten hoogste vier slaappleaatsen in ten hoogste twee van elkaar afgescheiden ruimten voor nachtverblijf aanwezig zijn;
 3. de exploitant hoofdbewoner is en er daadwerkelijk woont;
 4. de kamers deel uitmaken van het hoofdgebouw of van een daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouw;
 5. het uiterlijk aanzien van de woning niet wordt aangetast. Uitsluitend reclame in de vorm van één naamsaanduiding of logo met een lengte van niet meer dan 1 m en een oppervlakte van niet meer dan 0.5 m² in de vorm van niet uitstekende, niet verlichte reclameuitingen is toegestaan;
 6. de activiteit niet leidt tot parkeer- en verkeeroverlast;
 7. de activiteit geen hinder of overlast voor het woonmilieu oplevert; waarbij bij de beoordeling van de mate van overlast tevens het woningtype en het karakter van de buurt of wijk betrokken dient te worden;
 8. het ruimtebeslag van de functie niet leidt tot te weinig bergruimte in of bij de woning.
- b. het bepaalde in [15.1](#) lid c en d en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen.

15.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

15.6.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor het (deels) slopen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

15.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid [15.6.1](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

15.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen van een pand of aan- of uitbouwen of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

15.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'gemengd' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd;
- b. de aanduiding 'dienstverlening' wordt verwijderd, mits deze functie ter plaatse is beëindigd.

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voortuinen en zijtuinen, geen erven zijnde, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen;
- b. toegangswegen tot achtererven;

met de daarbijbehorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [12.2.1](#) in die zin dat erkers bij woonhuizen mogen worden gebouwd, mits:

- a. de diepte van een erker ten hoogste 1,50 m zal bedragen, gemeten ten opzichte van de gevel van het woonhuis waaraan wordt gebouwd;
- b. de diepte van een erker ten hoogste 50% van de diepte van de tuin, waarin wordt gebouwd, zal bedragen, gemeten ten opzichte van de gevel van het woonhuis waaraan wordt gebouwd;
- c. een erker over ten hoogste 80% van de breedte van de gevel van het woonhuis waaraan wordt gebouwd, mag worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van een erker ten hoogste gelijk zal zijn aan de eerste bouwlaag van het woonhuis waaraan wordt gebouwd.

12.3.2 Toetsingscriteria

Een afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in lid [12.3.1](#) wordt uitsluitend toegepast mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de cultuurhistorische waarden;
- de landschappelijke waarden;
- de milieusituatie;