



**Duinstra
Melis**



Leeuwarden
Ferdinand Bolstraat 82



Duinstra Melis



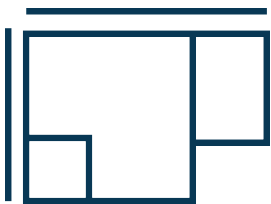
Team Duinstra Melis Makelaars

"We willen de allerbeste zijn door het goed te doen, hiermee halen we de hoogste klanttevredenheid en behouden we ons bestaansrecht."



Artist
Impression

KENMERKEN



Woningoppervlakte

115 m²



Perceeloppervlakte

159 m²

Inhoud	440 m ³
Aantal kamers	4
Bouwjaar	1934
Ligging tuin	noordoost

VRAAGPRIJS:
€ 298.000 k.k.



WONINGOMSCHRIJVING

Ruimte, licht én volop potentie aan de Ferdinand Bolstraat 82 in Leeuwarden!

In de geliefde Ferdinand Bolstraat staat deze ruime eengezinswoning klaar om een nieuw hoofdstuk te beginnen. Het huis heeft een fijne basis van licht, ruimte en karakter — denk aan glas-in-lood, een erker en een sfeervolle woonkamer. Een plek waar je zó in kunt, maar die nog véél mooier wordt wanneer je haar stap voor stap naar je hand zet.

Aankomst & Entree

Bij binnenkomst valt meteen de praktische indeling op. De hal biedt toegang tot de woonkamer en beschikt over zowel een meterkast als een handige trapkast. Een logische, overzichtelijke start van de woning.

Begane grond

Woonkamer

De woonkamer voelt warm en uitnodigend aan, met een sfeervolle elektrische haard als blikvanger. De karakteristieke erker laat het

daglicht rijkelijk binnenstromen; dankzij het dubbele glas zit je hier comfortabel. De houten elementen geven het geheel een prettige, huiselijke uitstraling. Door de open verbinding met de keuken loopt de ruimte prettig in elkaar over — een fijne plek voor zowel dagelijkse momenten als lange avonden tafelen.

Halfopen keuken

In de halfopen keuken is gekozen voor een rustige, witte basis waarin alles aanwezig is wat je nodig hebt: een gasfornuis, koelkast, vriezer en een afzuigkap. Het is een functionele ruimte die direct gebruikt kan worden, maar zich ook uitstekend leent voor een toekomstige update.

Bijkeuken

Achter de keuken ligt de praktische bijkeuken waar de cv-ketel (Nefit 2015, eigendom) staat. Hier vind je ook de aansluiting voor de wasmachine én een toilet. Een bijzonder waardevolle plek voor extra opbergruimte en dagelijkse voorzieningen.

Eerste verdieping Overloop & Slaapkamers

Op de overloop trekt het glas-in-lood het oog, een charmant element dat meteen karakter geeft aan deze verdieping. Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer met dubbel glas (niet HR), terwijl de kleinere kamer(s) zijn voorzien van enkel glas met voorzetramen. Alle kamers hebben potentie en voelen door de goede lichtinval vriendelijk en bruikbaar aan, in welke functie je ze ook wilt inzetten.

Badkamer

De badkamer voelt royaal aan en biedt alles voor een comfortabele start én afsluiter van de dag. Het ligbad nodigt uit tot ontspannen bubbeltijd, terwijl de aparte douche ideaal is voor de snelle ochtenden. Het toilet en de wastafel maken de ruimte compleet.

Tweede verdieping

Slaapkamer & Overloop

De tweede verdieping biedt een derde slaapkamer, aangevuld met een overloop die ruimte geeft voor extra

gebruiksmogelijkheden. Denk aan werken, logeren of hobby's—een verdieping die meegroeit met jouw woonwensen en nog verder geoptimaliseerd kan worden.

Buitenruimte

De achtertuin is volledig bestraat en daardoor heerlijk onderhoudsarm. Het aangebouwde schuurtje zorgt voor extra bergruimte, terwijl de achterom ideaal is voor fietsen, afvalcontainers of klussen in de tuin. Een praktische buitenplek waar je met wat creatieve aankleding een verrassend fijne stadstuin van kunt maken.

Pluspunten

Woonkamer met erker en elektrische haard

Drie slaapkamers

Complete badkamer met ligbad en douche

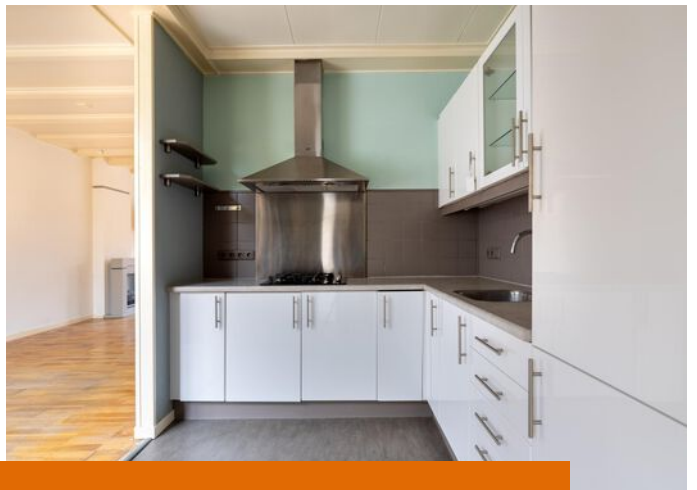
Bijkeuken met cv-ketel (Nefit 2015, eigendom)

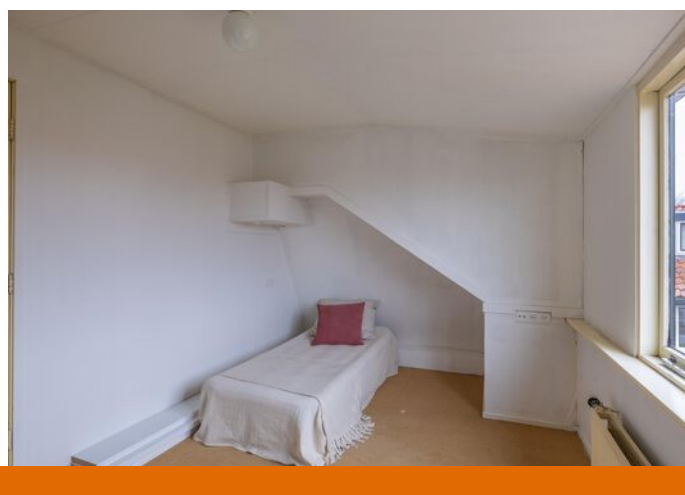
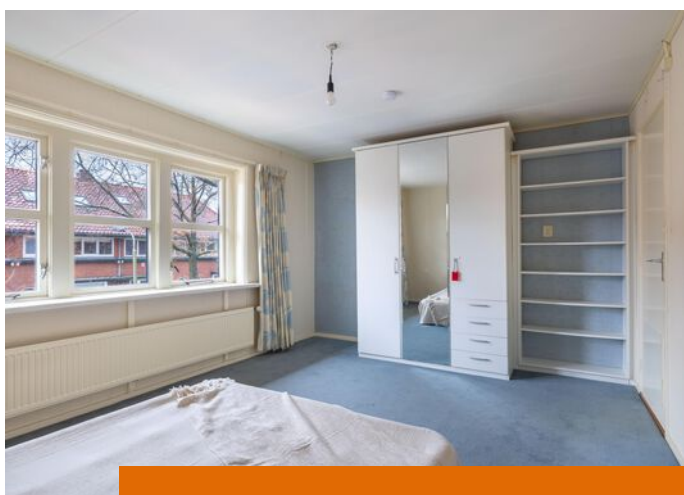
Onderhoudsarme tuin met achterom en schuurtje

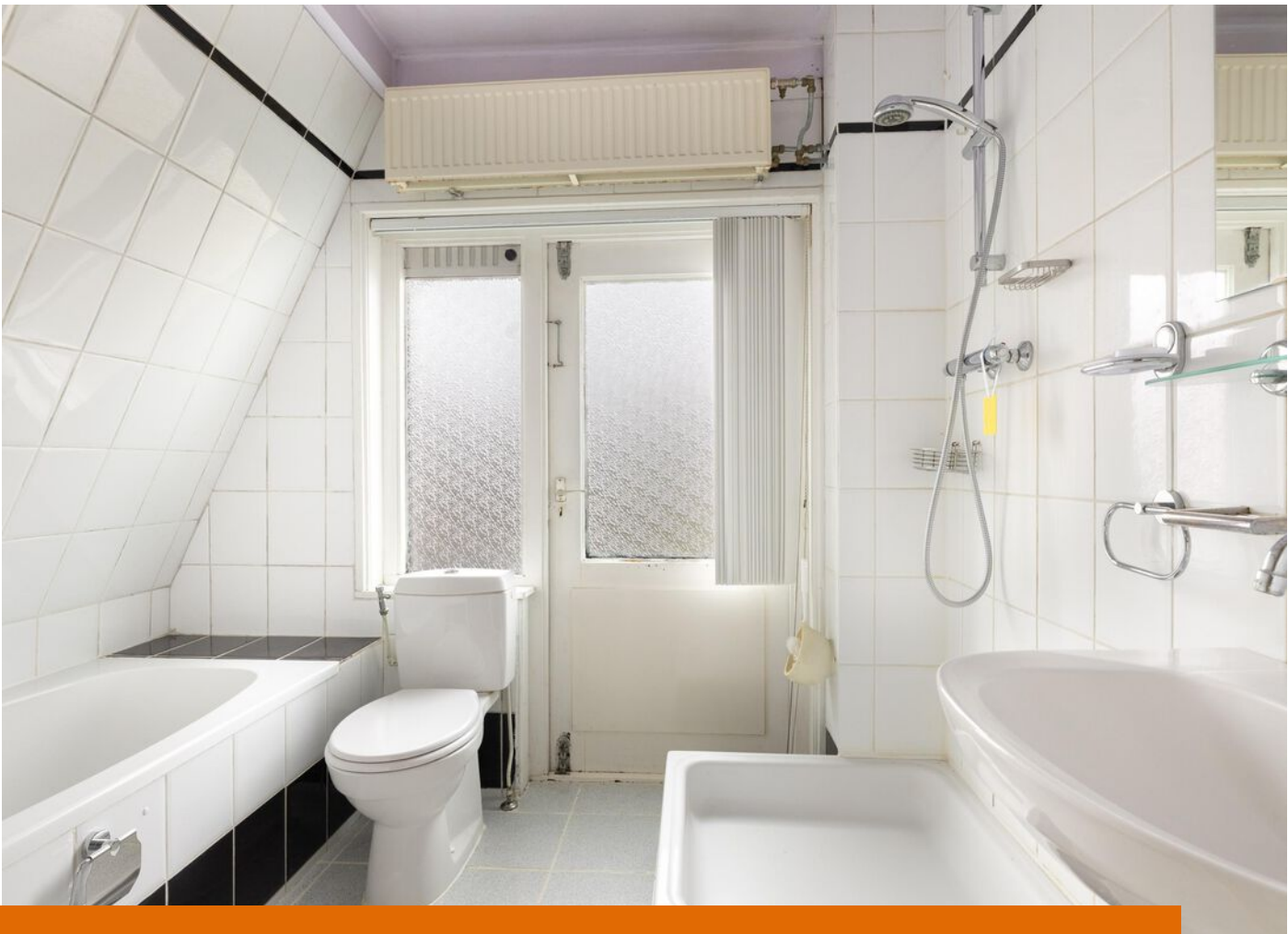
Zacht gezegd: een woning met volle potentie om te moderniseren naar jouw smaak





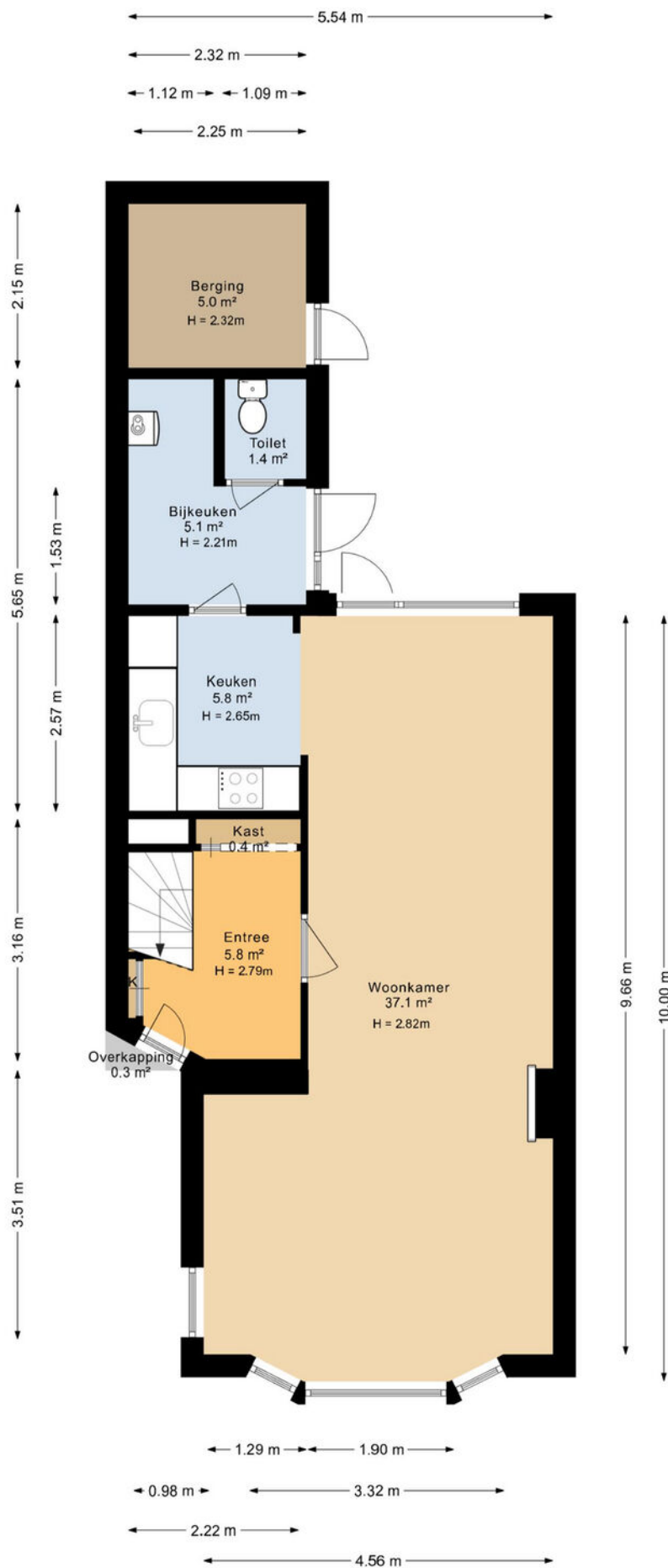


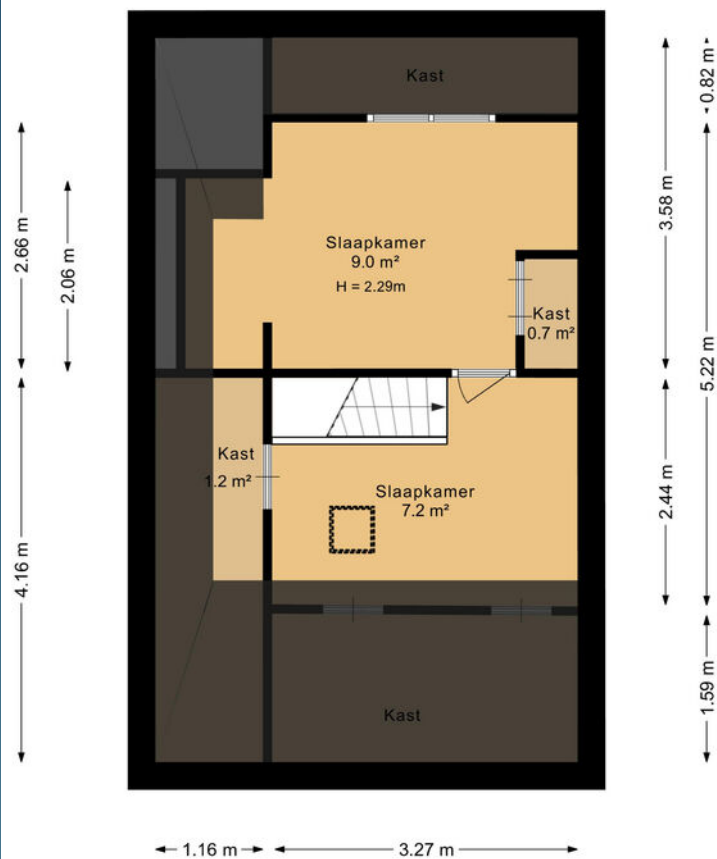
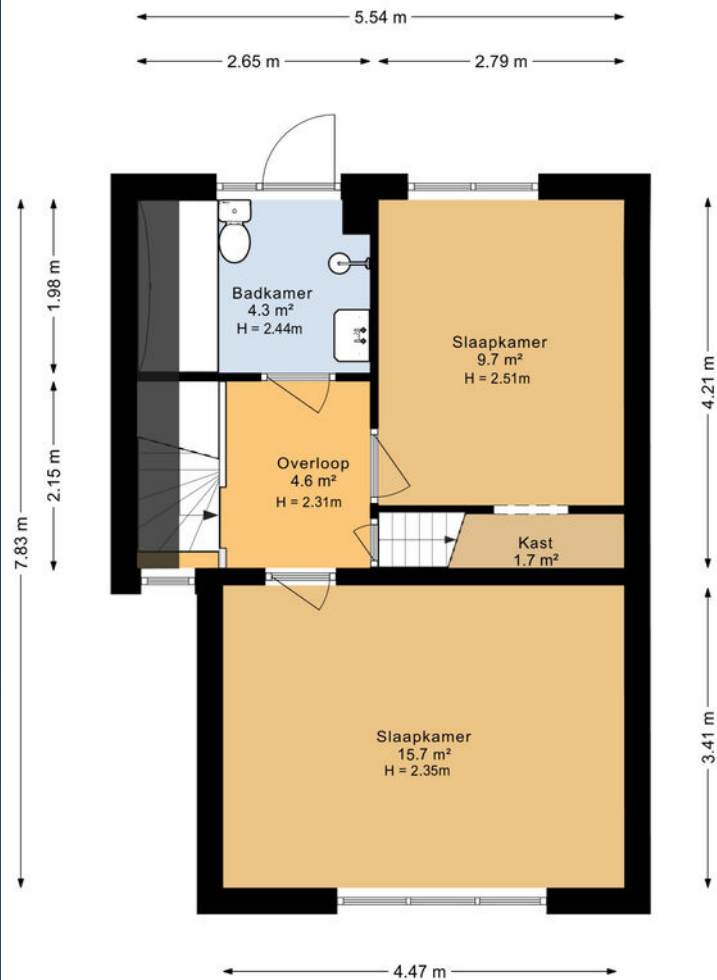


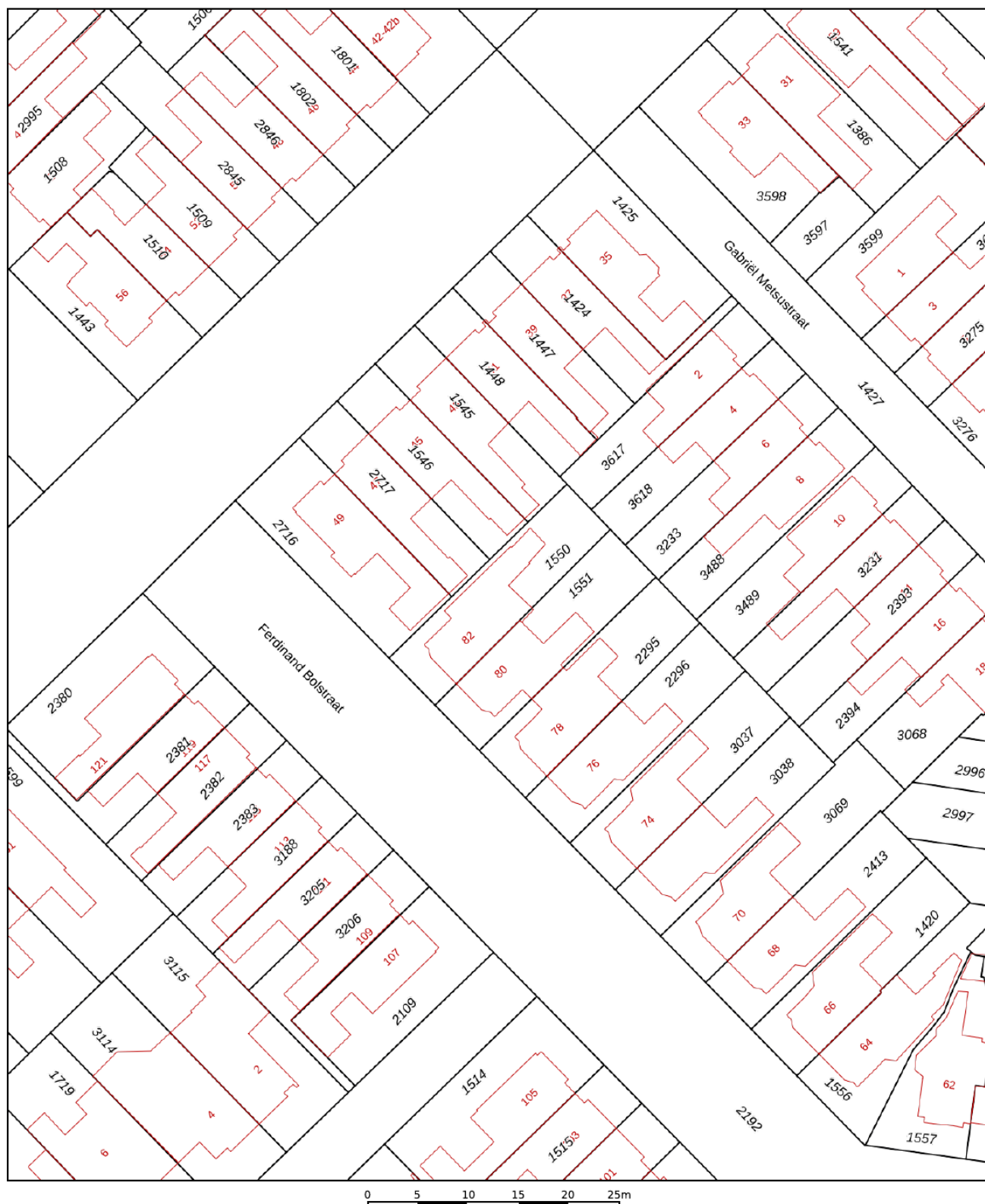












12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Huizum

A

1550

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten op de kleine en grote slaapkamer. Boekenkast op grote slaapkamer.	X		
- Tv meubel en kastjes erboven en voorraadkast en hangende kastjes in de bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- Elektrische nep openhaard.	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Schaal met kunstbloemen die op de boomstronk staat.		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Uitschuifladder op het platte dak	X		

Alles onder één dak: realiseer jouw woondroom met Duinstra Melis Makelaars en Hypotheekvisie

Iedere dag begeleiden wij onze klanten bij de aan- en verkoop van hun woning. Dat doen we vanzelfsprekend met veel passie, plezier en maximale inzet. Mede daarom mogen wij onszelf al een aantal jaar de best beoordeelde makelaar van Friesland op Funda noemen. Hoewel wij dagelijks bezig zijn met de aan- en verkoop van woningen, hebben wij geen zicht op jouw financiële situatie. Daarom hebben wij in 2017 de handen ineen geslagen met Hypotheekvisie.

Onze hypotheekadviseurs Mient Kobes, Bas de Jong en Iris Stevens voorzien je graag van kwalitatief en volledig onafhankelijk hypotheekadvies. Je hebt hierbij de keuze uit meer dan 30 hypotheekverstrekkers. Zo ben je altijd verzekerd van hypotheekadvies op maat tegen de allerscherpste rentetarieven. Kom gerust een keer langs op ons kantoor in Leeuwarden of Sneek voor een volledig kosteloos en vrijblijvend hypotheekadvies, passend bij jouw situatie.

Maak een afspraak voor een vrijblijvend adviesgesprek.



Hypotheek Visie Leeuwarden

Mient Kobes en Bas de Jong
Eewal 89, 8911 GS Leeuwarden
058 - 21 613 01
leeuwarden@hypotheekvisie.nl

Hypotheek Visie Sneek

Iris Stevens
2e Oosterkade 5A, 8603 CK Sneek
058 - 21 613 01
sneek@hypotheekvisie.nl



Waarom kiezen voor Duinstra Melis Makelaars?

- ✓ De allermooiste woningpresentaties
- ✓ Verkoopstylingadvies op maat
- ✓ Gratis gebruik van onze woonaccessoires
- ✓ Eigen, professionele woningfotograaf in dienst
- ✓ Standaard méér foto's en detailfoto's
- ✓ De mooiste woningvideo's
- ✓ Officieel meetrapport volgens NEN-normen
- ✓ De allerbeste marketing door onze eigen online marketeers
- ✓ Slimme social media strategie
- ✓ Het meest uitgebreide marketingpakket op Funda
- ✓ Optimale begeleiding van A-Z door enthousiast en deskundig team
- ✓ Klantenservice van het hoogste niveau
- ✓ Wij laten niets aan het toeval over
- ✓ Maximale verkoopopbrengst gegarandeerd
- ✓ Best beoordeelde makelaar van Friesland

9.7

"In maart kwam ik tot de gedachte om mijn woning te gaan verkopen. Hoewel het eerste gesprek oriënterend was heb ik de knoop dankzij goed advies snel kunnen doorhakken. Daarnaast heeft de uitstekende begeleiding geholpen om de woning op bepaalde punten verder op te knappen en zo verkoop-klaar te maken. De verkoop van mijn woning is in korte tijd omgezet van een gedachte naar een feit!"

10

"Vanaf het moment dat je aangeeft om met elkaar verder te gaan kom je in een goed geoliede machine terecht. Het is een groot kantoor en iedereen heeft zijn eigen taak, maar een gezamenlijk doel: jouw huis zo goed mogelijk verkopen. De WhatsApp-groep maakt het contact ontzettend prettig. Je hoeft niet na te denken wie je welke vraag moet stellen en wanneer. Wij hebben de samenwerking als zeer prettig ervaren. Een speciale vermelding voor de fotografe, ze maakt super foto's!"



9.5

"Wij vinden dit een super toffe makelaar! Er was altijd duidelijke communicatie en begeleiding via de WhatsApp-groep, waarin iedereen zijn kennis deelt. We kregen het gevoel dat Duinstra Melis echt met je mee leeft van de verkoop van je woning. Daarnaast was de marketing erg goed. De Facebookpagina ziet er netjes en overzichtelijk uit! Wij zouden direct opnieuw kiezen voor Duinstra Melis. Je krijgt zeker waar voor je geld."

10.0

"Duinstra Melis is een top makelaar. De totale aanpak is van begin tot einde erg plezierig en zeer gedreven. Ze denken out of the box daar waar het de presentatie van de woning aangaat. Tijdens het proces is de communicatie uitstekend. De medewerkers op kantoor zijn zeer volhardend in het regelen van alle zaken, zeker als derde partijen niet doen wat ze moeten doen. Voor het hele team van Duinstra Melis Makelaars: Chapeaux!"



Duinstra Melis



GRATIS WAARDEBEPALING?

Overweeg jij om jouw huis te gaan verkopen en ben je benieuwd naar wat jouw woning waard is in de huidige markt? Vraag gerust - en geheel vrijblijvend - een waardebeoordeling aan.

Duinstra Melis Makelaars

-  085 130 83 43 | info@duinstramelis.nl
-  vestigingen in Leeuwarden en Sneek
-  werkgebied: Friesland
-  www.duinstramelismakelaars.nl