



**Duinstra
Melis**



Leeuwarden
Groningerstraatweg 26



Duinstra Melis

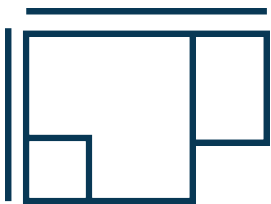


Team Duinstra Melis Makelaars

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



KENMERKEN



Woningoppervlakte

130 m²



Perceeloppervlakte

113 m²

Inhoud	445 m ³
Aantal kamers	7
Bouwjaar	1930
Ligging tuin	zuidwest

VRAAGPRIJS:
€ 475.000 k.k.



WONINGOMSCHRIJVING

Aan de Groningerstraatweg, op korte afstand van het centrum van Leeuwarden, staat deze verrassend ruime eengezinswoning uit 1930. Een levendige straat met karakter, waar je het stadsleven voelt, maar thuis vooral ruimte en comfort ervaart.

We komen aan via de voortuin en stappen binnen in de hal. Hier valt direct de verzorgde afwerking op, met als blikvanger de wand bij de trapopgang. Deze wand loopt als een rode draad door de woning en verbindt alle verdiepingen op een rustige en stijlvolle manier. De meterkast is netjes uitgevoerd en vanuit de hal ontvouwt het huis zich verder.

Op de begane grond bevinden zich twee slaapkamers, prettig van formaat en flexibel in gebruik. Ideaal als slaap-, werk- of hobbyruimte. De badkamer is compact en praktisch ingericht met een douche, toilet en wasmachineaansluiting. Aan de achterzijde ligt een besloten binnenplaats, een fijne plek om even naar buiten te stappen. Vanuit de leefruimte naast de hal loop je juist weer zo

de voortuin in, waardoor deze verdieping verrassend open en licht aanvoelt.

We nemen de trap naar boven en komen op de eerste verdieping, het echte hart van het huis. Hier is de leefruimte royaal en licht, met een open leefkeuken die uitnodigt om samen te koken en te leven. De eikenhouten afwerking van de raamkozijnen en vensterbanken geeft warmte en karakter. De keuken is voorzien van een keramische kookplaat, een vaatwasser en volop kastruimte. De koelkast en vriezer zijn nog niet geplaatst, waardoor je deze volledig naar eigen smaak kunt kiezen. Op deze verdieping bevindt zich ook een modern en ruim toilet met wasmeubel en aansluiting. Vanuit de leefruimte stap je het dakterras op, gelegen op het zuidoosten, een heerlijke plek voor de ochtendzon en een rustig koffiemoment.

Op de tweede verdieping vinden we nog eens drie slaapkamers. Twee ruime kamers en een extra kamer die perfect is als kinderkamer of werkkamer. De moderne badkamer is strak

en comfortabel uitgevoerd met een douche, toilet en een dubbel wastafelmeubel. Aangrenzend ligt de bergruimte met de cv-ketel, praktisch en netjes weggewerkt.

Als kers op de taart is er nog een vliering, ideaal voor extra opslag. De woning is volledig verbouwd, geheel voorzien van kunststof kozijnen en biedt met 130 m² woonoppervlakte en vijf slaapkamers verrassend veel ruimte.

Alle pluspunten op een rij:

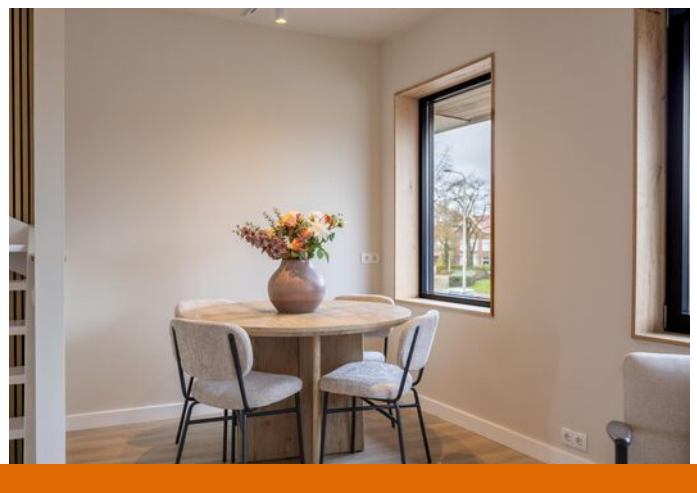
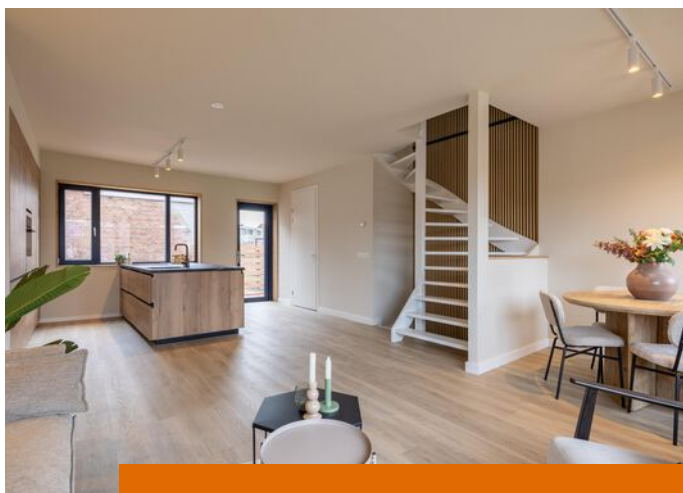
- Volledig verbouwde eengezinswoning uit 1930
- 130 m² woonoppervlakte en vijf slaapkamers
- Speelse en flexibele indeling over meerdere verdiepingen
- Open leefkeuken met veel kastruimte en eikenhouten afwerking
- Balkon op het zuidoosten en een compacte, beschutte binnenplaats
- Moderne badkamers verdeeld over de woning

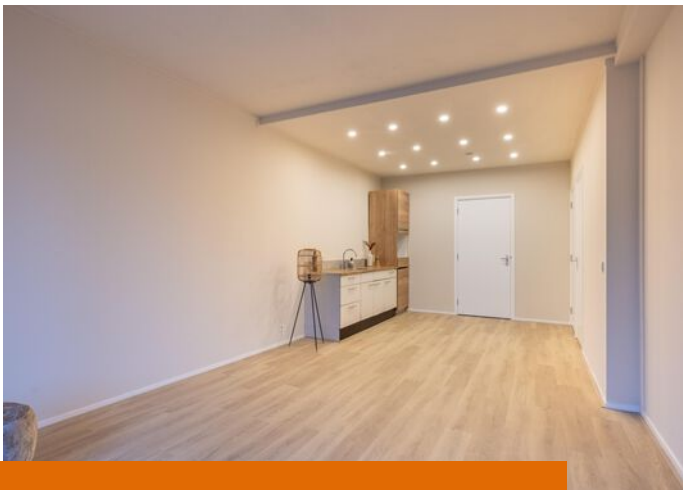
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen
- Vloerverwarming op de eerste verdieping
- Extra bergruimte dankzij de vliering

Kortom: Groningerstraatweg 26 is een verrassend ruim en karaktervol huis waar oud en nieuw moeiteloos samenkomen. Met vijf slaapkamers, meerdere buitenruimtes en een fijne ligging in Leeuwarden is dit een woning die je gezien én gevoeld moet hebben.

Benieuwd geworden? Neem gerust contact met ons op en plan een bezichtiging, we laten je dit huis graag zelf beleven.





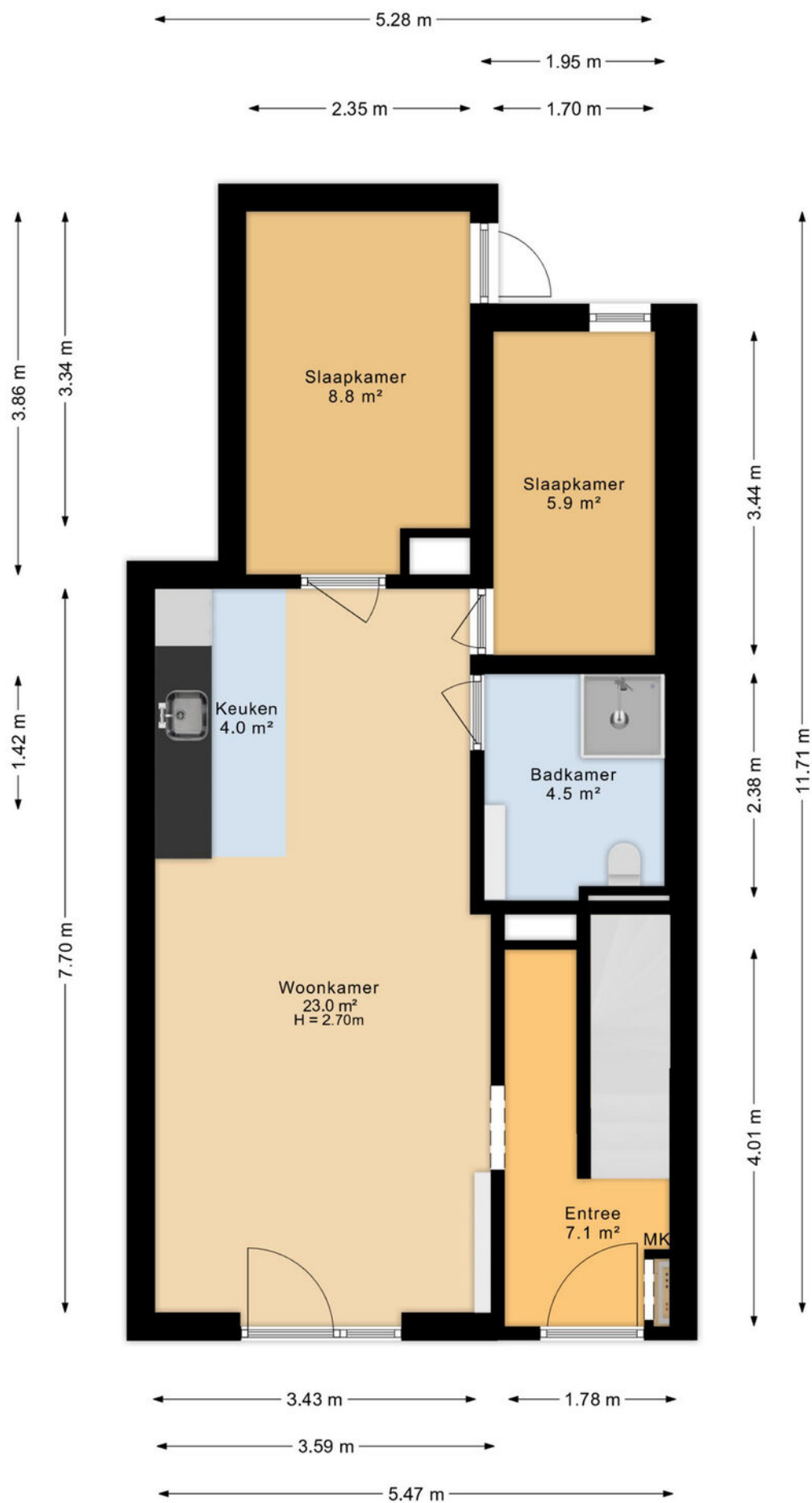








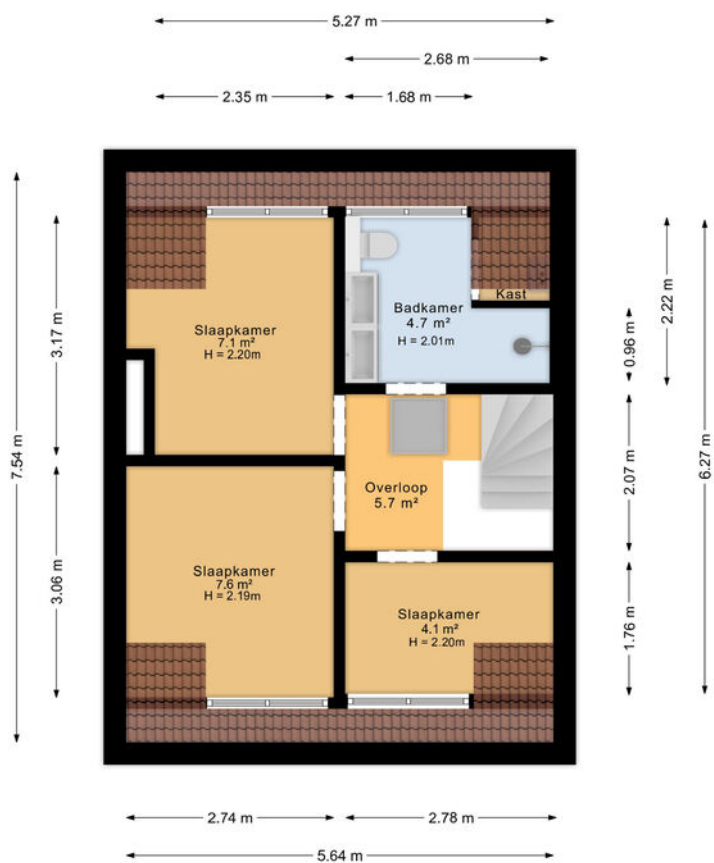




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl



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



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



25

Bebouwing

Perceel	6273
---------	------

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 10 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	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 waardebepaling aan.

Duinstra Melis Makelaars

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