

te koop



Kanaalstraat 2 bv Leeuwarden

Vraagprijs € 775.000 k.k.

ABO  Peter de Vries
makelaars

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
286 m²

BOUWJAAR
1906

PERCEELOPPERVLAKTE
215 m²

INHOUD
1227 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3





Omschrijving

De Brugwachter

Er zijn huizen.

En er zijn iconen.

Op de hoek van de Kanaalstraat en de Zuidergrachtswal staat De Brugwachter – een rijksmonument uit 1906 met een verhaal, een ziel en een uitstraling die je zelden tegenkomt. Gebouwd als brugwachterswoning, gecombineerd met politiepost en brandweerfunctie, ontworpen door gemeentearchitect W.C.A. Hofkamp in eclectische stijl met invloeden van de Neo-Hollandse Renaissance.

Dit is geen standaard monument.

Dit is een markant stadsbeeld.

Met zijn speelse daklijn, siermetselwerk, karakteristieke topgevels en prominente ligging aan het water vormt het pand al ruim een eeuw een herkenningspunt in Leeuwarden. En vandaag de dag is het een uitzonderlijk veelzijdige woonkans.

Drie entrees. Twee werelden. Eén bijzonder geheel.

Wat De Brugwachter uniek maakt is de indeling. Het pand bestaat uit twee delen met ieder een eigen voordeur(en). Dat maakt het object uitzonderlijk geschikt voor kangaroo wonen, mantelzorg, wonen en werken aan huis, dubbele bewoning of gedeeltelijke verhuur. En toch voelt het als één statig geheel.

De bovenwoning – monumentale elegantie

Via de eigen entree aan de zijkant bereik je de bovenwoning. De prachtige trap leidt naar een indrukwekkend portaal waar direct de sfeer voelbaar is.

Op deze verdieping bevinden zich een sfeervolle keuken, een bijzonder toilet, een schitterende kamer en-suite en toegang tot een fijn dakterras.

De kamer en-suite is werkelijk een plaatje. Originele paneeldeuren, en-suite deuren, klassieke verhoudingen, fraaie schouw en een prachtige lichtinval geven deze ruimte grandeur. Hier proef je het begin van de twintigste eeuw, maar met het comfort van nu. En wat een uitzicht, op de kruising van 2 stadsgrachten en de fraaie Monumentale Ie Kanaalsbrug (die nu wordt gerenoveerd).

Via een fraaie monumentale trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich twee royale slaapkamers waarvan één met een balkon en een badkamer met ligbad, wastafelmeubel en toilet. Ook op deze verdieping zijn

authentieke elementen behouden gebleven die de sfeer versterken. Een woonlaag die rust en karakter uitstraalt.

De begane grond – stijlvol en multifunctioneel

De begane grond heeft een eigen voordeur aan de voorzijde en zijkant en kan volledig zelfstandig functioneren. Hier tref je een prachtige leefruimte met hoge plafonds en een stijlvolle betonvloer. Daarnaast zijn er meerdere ruimtes die flexibel te gebruiken zijn, waaronder een separate werkkamer. Ook bevinden zich hier een toilet en een compacte keukenopstelling. Een wederom een fraaie trap naar boven leidt naar een zeer ruime slaapkamer en volop bergruimte. Aan de achterzijde van het pand bevindt zich nog een plaatsje met vrijstaande stenen dubbele berging. Voldoende ruimte voor fietsen.

De sfeer beneden is modern en strak, maar passend bij het monumentale karakter. Deze verdieping leent zich perfect voor praktijk of kantoor aan huis, atelier, zelfstandige woonruimte, gastenverblijf of verhuur. De combinatie van zelfstandigheid en verbinding met de bovenwoning maakt dit deel bijzonder waardevol.

Architectuur met karakter

Het exterieur is grotendeels in originele staat behouden gebleven. De gevels zijn opgetrokken in Waalsteen met zandstenen accenten en siermetselwerk. De topgevels met pinakels, diamantkoppen en de omlopende sierband onder de daklijst zorgen voor een levendig en rijk straatbeeld.

De ligging bij de brug en het water is geen toeval: de woning is zo gepositioneerd dat zowel het Nieuwe Kanaal als de Oosterstadsgracht goed te overzien zijn. Het pand had niet alleen een woonfunctie, maar ook een toezichthoudende rol in de stad.

Binnen zijn diverse originele elementen bewaard gebleven, waaronder monumentale trappen met gedraaide balusters, paneeldeuren in geprofileerde omlijstingen, klassieke kamer en-suite indelingen en authentieke details in plafonds en afwerkingen. Het is deze combinatie van historie en leefbaarheid die De Brugwachter zo bijzonder maakt.

Wonen op een markante locatie

De ligging is iconisch. Aan het water. Bij de brug. Met zichtlijnen die al meer dan een eeuw onderdeel zijn van het Leeuwarder stadsbeeld.

Tegelijkertijd woon je hier op korte afstand van de binnenstad, voorzieningen, scholen en uitvalswegen. Een centrale







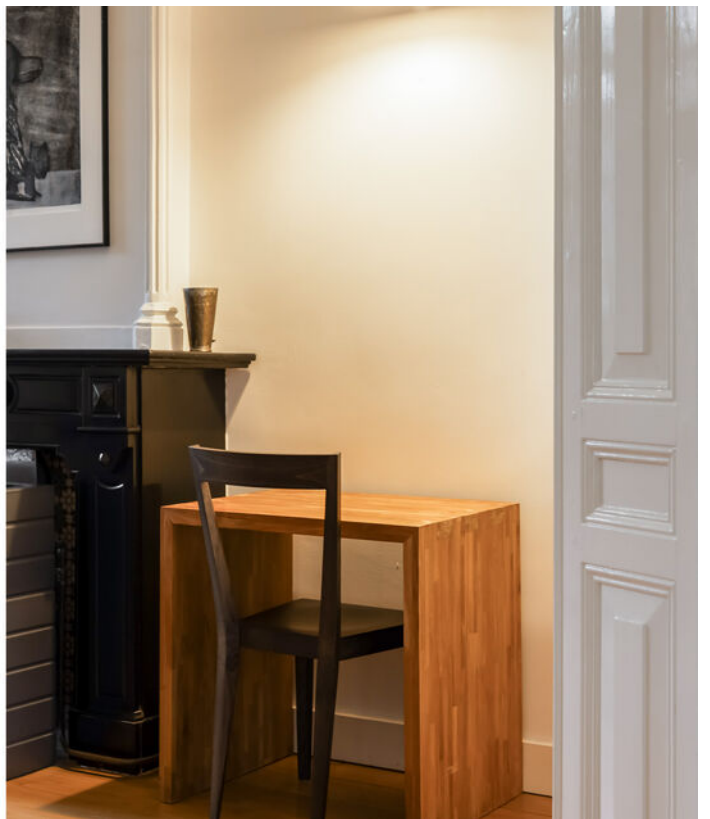




















































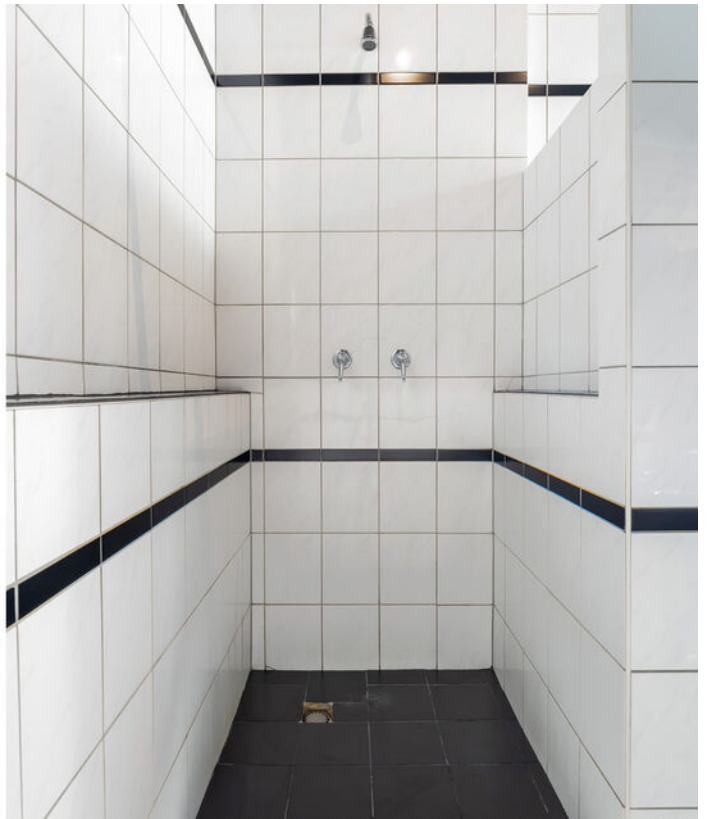
















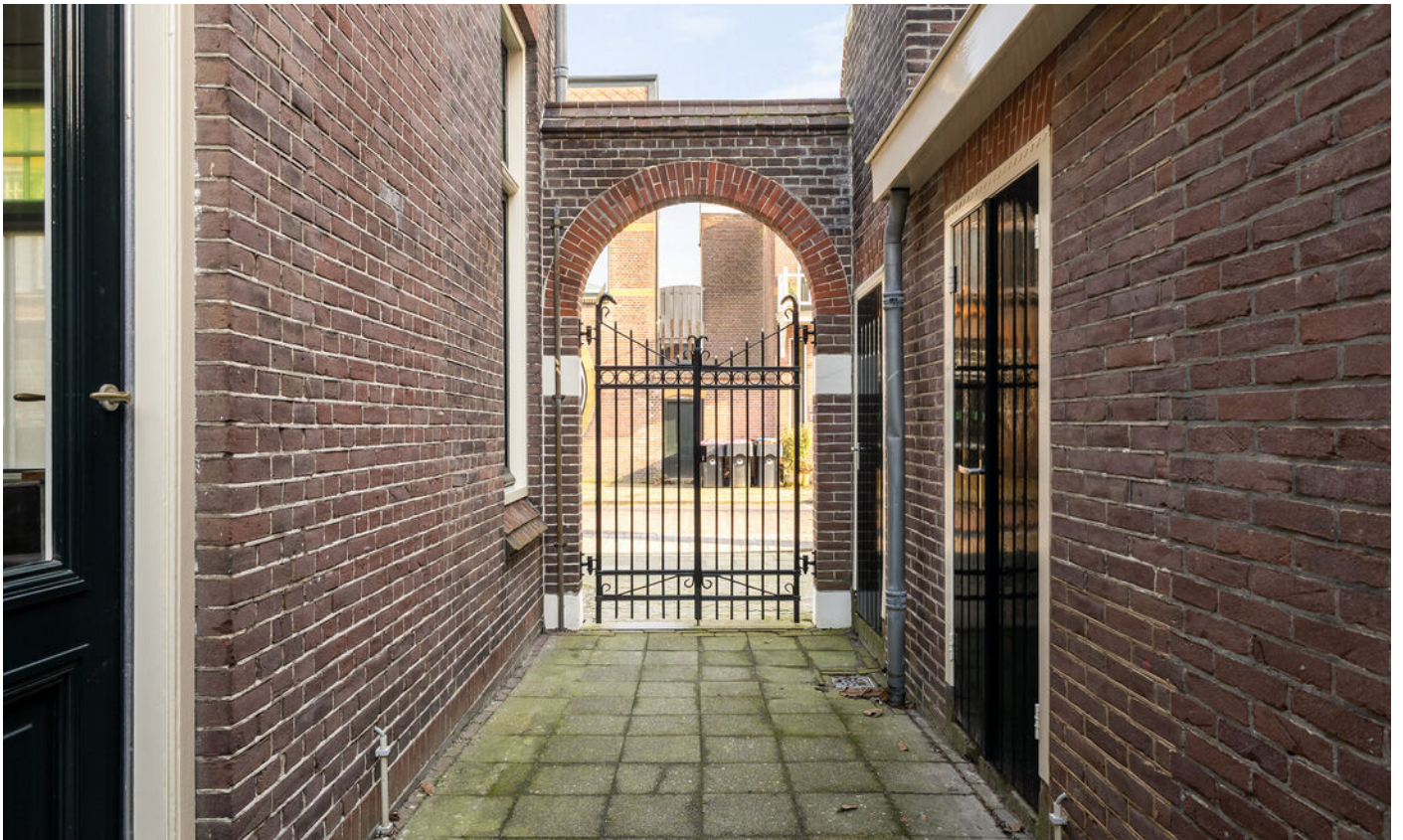
























Plattegrond begane grond



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

Plattegrond 1e verdieping



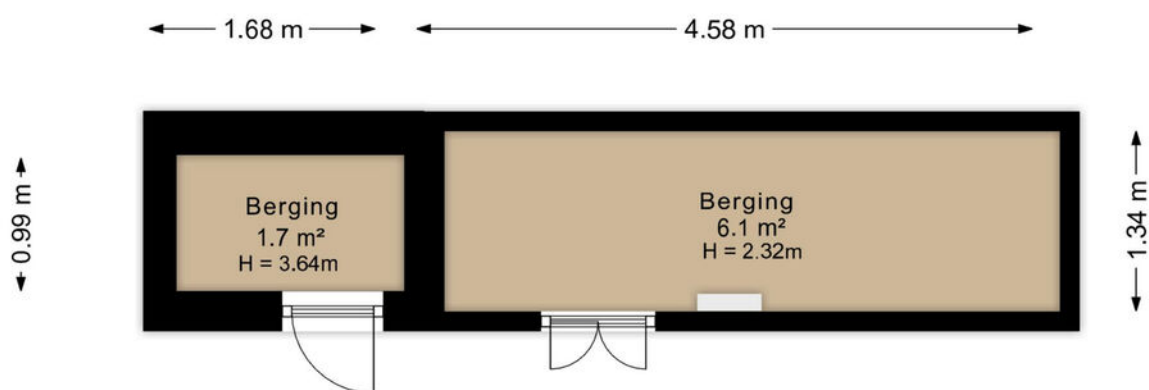
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond 2e verdieping



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

Plattegrond




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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: kanaal



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Leeuwarden Sectie G Perceel 7975</p> <p>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.</p>	
---	--	---

Lijst van zaken

Omschrijving	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	
- wand armaturen en spanningsrail + armaturen	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
- kurkvloer	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel	X			
- inventaris/inrichtng 2+4			X	
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
- wijn koelkast			X	
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(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				
- hr++ glas	X			
- achterzetramen	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
circa 50 jaar oude japanse esdoorn op dakterras	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				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Bekijk deze woning online!

kanaalstraat2 bv.nl

ABO Peter de Vries

Kanaalstraat 2 bv, Leeuwarden



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!

interesse

in deze mooie woning?



ABO  Peter de Vries
makelaars

\\ Mr. P.J. Troelstraweg 47, 8916 AB Leeuwarden \\ 058-2138888 \\ info@abomakelaars.nl \\ www.abomakelaars.nl \\