

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

058 216 05 05

makelaardij@laurensbeimers.nl

www.laurensbeimers.nl



KLEINE HOOGSTRAAT 26

LEEUWARDEN

Kenmerken



WOONOPPERVLAKTE

166 m²

INHOUD

573 m³

BOUWJAAR

1882

AANTAL KAMERS

5

AANTAL SLAAPKAMERS

2

PERCEELOPPERVLAKTE

56 m²

TYPE WONING

eindwoning

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie

VERWARMING

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

ENERGIELABEL

D

Omschrijving

Aan de charmante en karakteristieke Kleine Hoogstraat, midden in het historische hart van Leeuwarden, bevindt zich deze bijzonder sfeervolle en royale stadswoning. Hier woont u letterlijk tussen monumentale panden, authentieke straatjes en het levendige stadscentrum, met winkels, horeca en cultuur op loopafstand. Tegelijkertijd ervaart u rust en privacy in een straat met een intiem en besloten karakter.

Deze markante eindwoning uit 1882 maakt onderdeel uit van het beschermd stadsgezicht en valt direct op door de fraaie gevel en unieke hoekligging. Binnen treft u een verrassend ruime en lichte woning met maar liefst circa 166 m² woonoppervlak, verdeeld over meerdere woonlagen, inclusief kelder en zolder. De woning is de afgelopen jaren met zorg gemoderniseerd, waarbij karakter en hedendaags wooncomfort op fraaie wijze zijn gecombineerd.

De grote raampartijen, hoge plafonds en lichte afwerking zorgen voor een bijzonder aangename woonbeleving. Een woning als deze komt zelden beschikbaar op zo'n centrale en geliefde locatie.

Via de entree komt u in de hal met toegang tot het toilet met fonteintje en de trapopgang. De woonkamer is een absolute eyecatcher: een lichte leefruimte met meerdere raampartijen rondom, waardoor u een prachtig zicht heeft op de sfeervolle straatjes van de binnenstad. De halfopen keuken sluit hier naadloos op aan en is modern uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur. De combinatie van hout, licht en ruimte geeft deze verdieping een warme en eigentijdse uitstraling.

Vanuit de keuken is tevens de kelder bereikbaar. Deze ruimte is volledig gemoderniseerd en multifunctioneel ingericht, waardoor zij zich uitstekend leent voor diverse gebruiksmogelijkheden. Zo kan de kelder uitstekend dienen als extra slaapkamer, werkruimte of hobbyruimte. Dankzij de vele ramen rondom is er bovendien sprake van verrassend veel natuurlijke lichtinval, wat deze verdieping bijzonder prettig en volwaardig maakt. Daarnaast bevindt zich hier een stijlvolle badkamer, voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel. Ook is er een praktische bergruimte aanwezig, waar onder andere de boiler is gesitueerd en tevens de aansluitingen voor witgoed zijn ondergebracht. De kelder is bovendien voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat bijdraagt aan een aangenaam en gelijkmatig binnenklimaat.

Op de eerste verdieping treft u een ruime overloop met prachtige schuif-paneeldeuren naar een royale tweede woonkamer. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden en kan desgewenst uitstekend worden gebruikt als extra slaapkamer. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping nog een slaapkamer en een luxe badkamer, voorzien van een dubbele wastafel, inloopdouche en toilet. De afwerking is strak en eigentijds, passend bij de rest van de woning.

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Dit betreft een geheel open ruimte, voorzien van twee dakkapellen, een lichtkoepel en een dakraam, waardoor ook deze verdieping verrassend licht en aangenaam is. De ruimte is geheel naar eigen wens in te delen en leent zich uitstekend voor diverse gebruiksmogelijkheden. Daarnaast bevindt zich hier een separate ruimte met de cv-opstelling.

Kortom: een verrassend ruime en strak afgewerkte stadswoning, waar karakter en hedendaags wooncomfort samenkomen op een unieke locatie in het historische hart van Leeuwarden.

Omschrijving

Indeling o.a.:

Kelder:

- gemoderniseerde multifunctionele ruimte (ca. 26 m²)
- stijlvolle badkamer voorzien van wastafelmeubel en inloopdouche
- berging met opstelling boiler en witgoedaansluiting

Begane grond:

- entree, ruime hal
- modern toilet met fonteintje
- ruime woonkamer met veel natuurlijk lichtinval (ca. 22 m²)
- moderne halfopen keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur (ca. 11 m²)

1e verdieping:

- ruime overloop
- ruime tweede woonkamer, geheel zelf in te delen (ca. 23 m²)
- eerste slaapkamer aan achterzijde (ca. 8 m²)
- luxe badkamer, voorzien van een dubbele wastafel, inloopdouche en toilet

Zolderverdieping:

- royale open zolderverdieping (ca. 35 m²)
- veel natuurlijk lichtinval door de twee dakkapellen, lichtkoepel en het dakraam
- cv-opstelling

Algemeen:

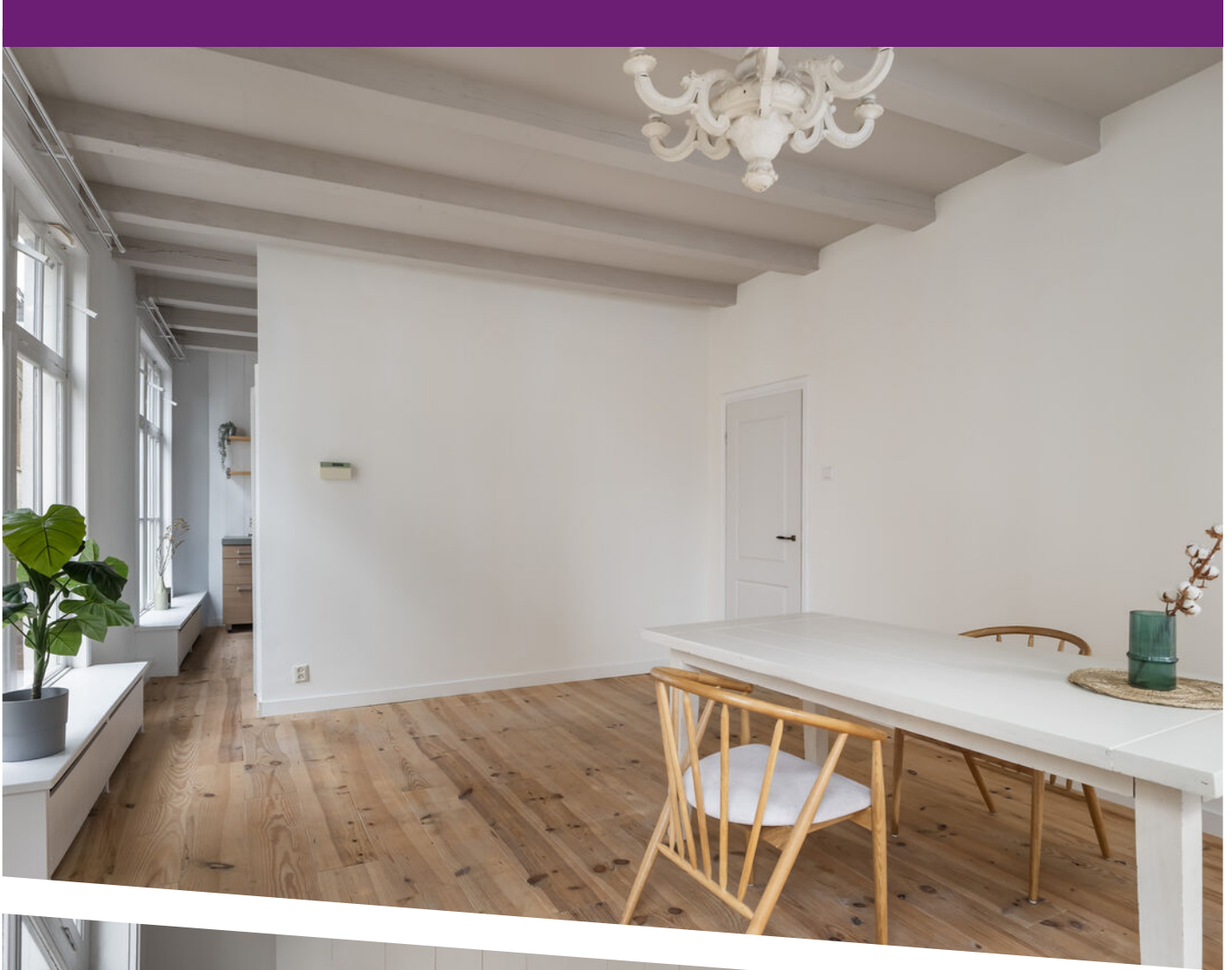
- bouwjaar 1882
- beschermd stadsgezicht
- woonoppervlak 166 m²
- perceeloppervlakte 56 m² eigen grond
- energielabel D (geldig t/m 31-12-2030)
- Intergas HR cv-ketel (2012, eigendom)
- Elektrische Bosch boiler (Februari 2026, eigendom)
- zeer goed onderhouden



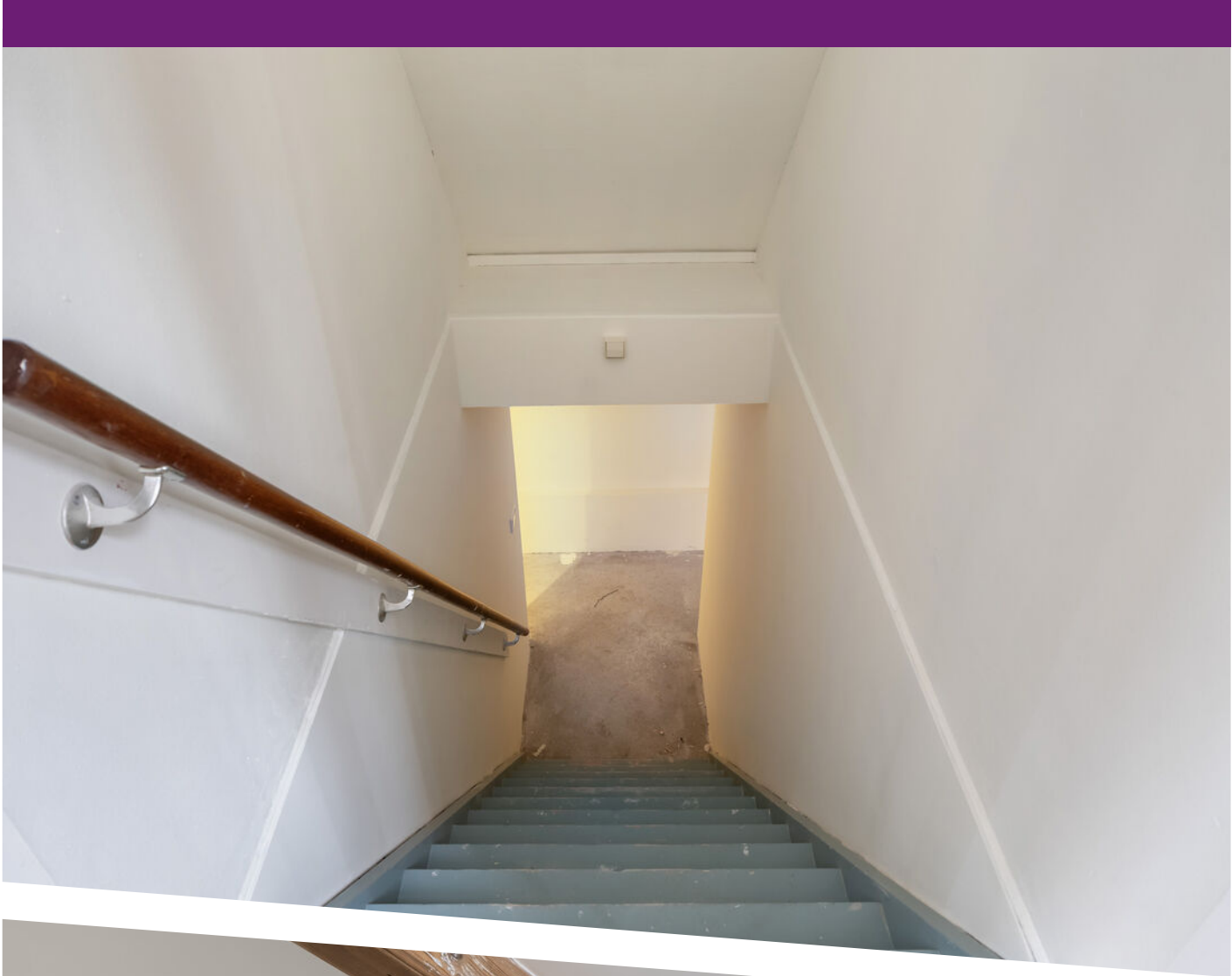




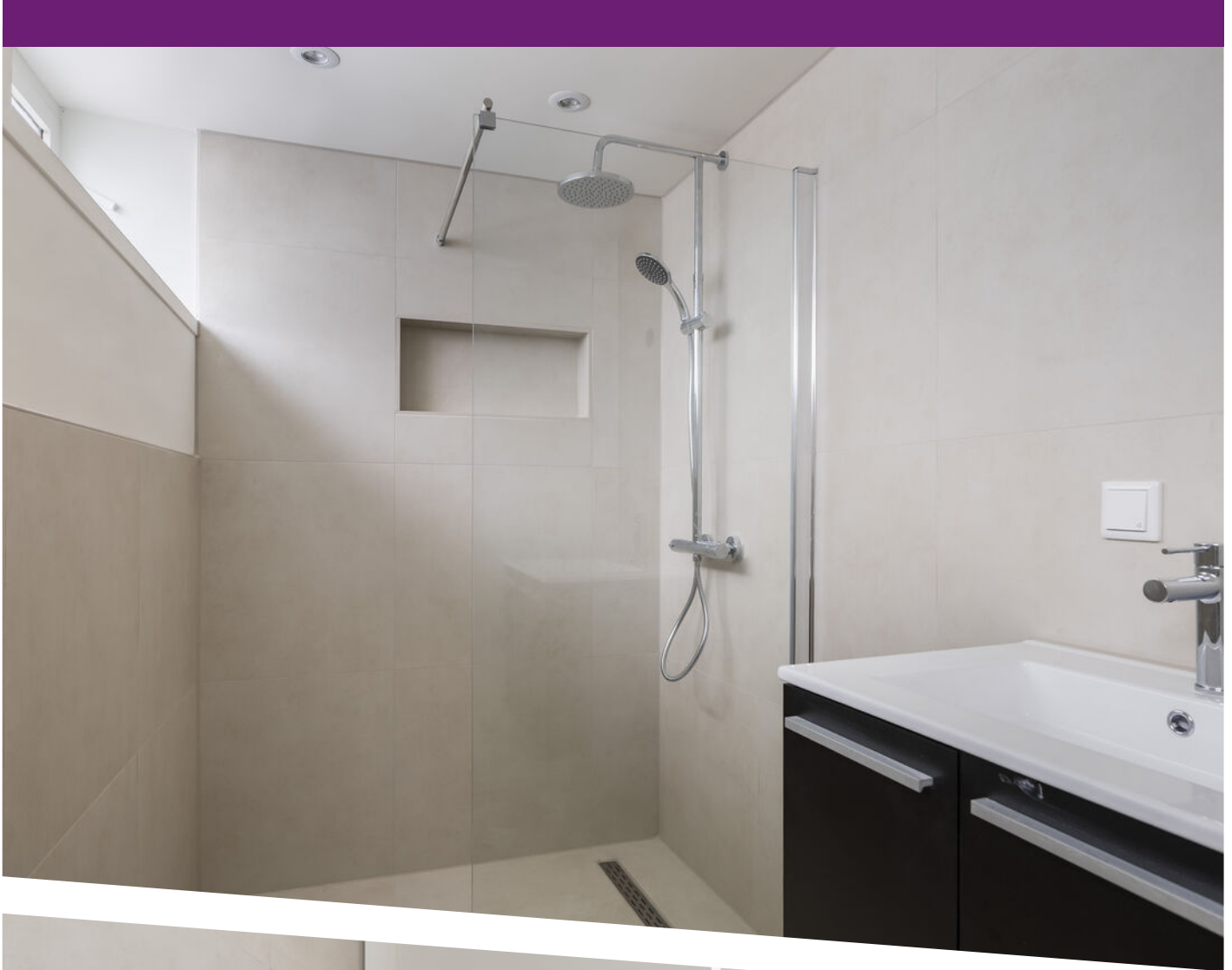


















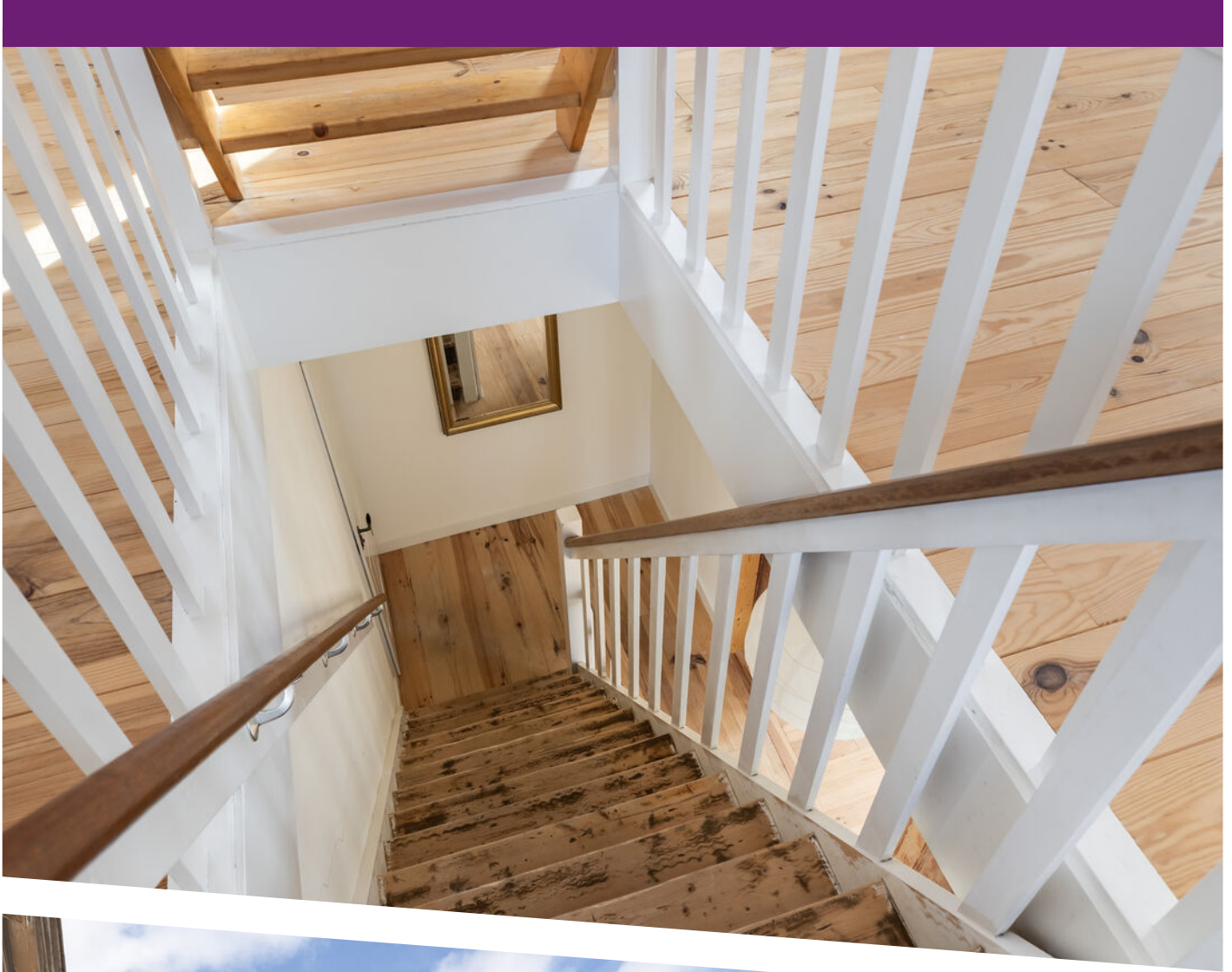






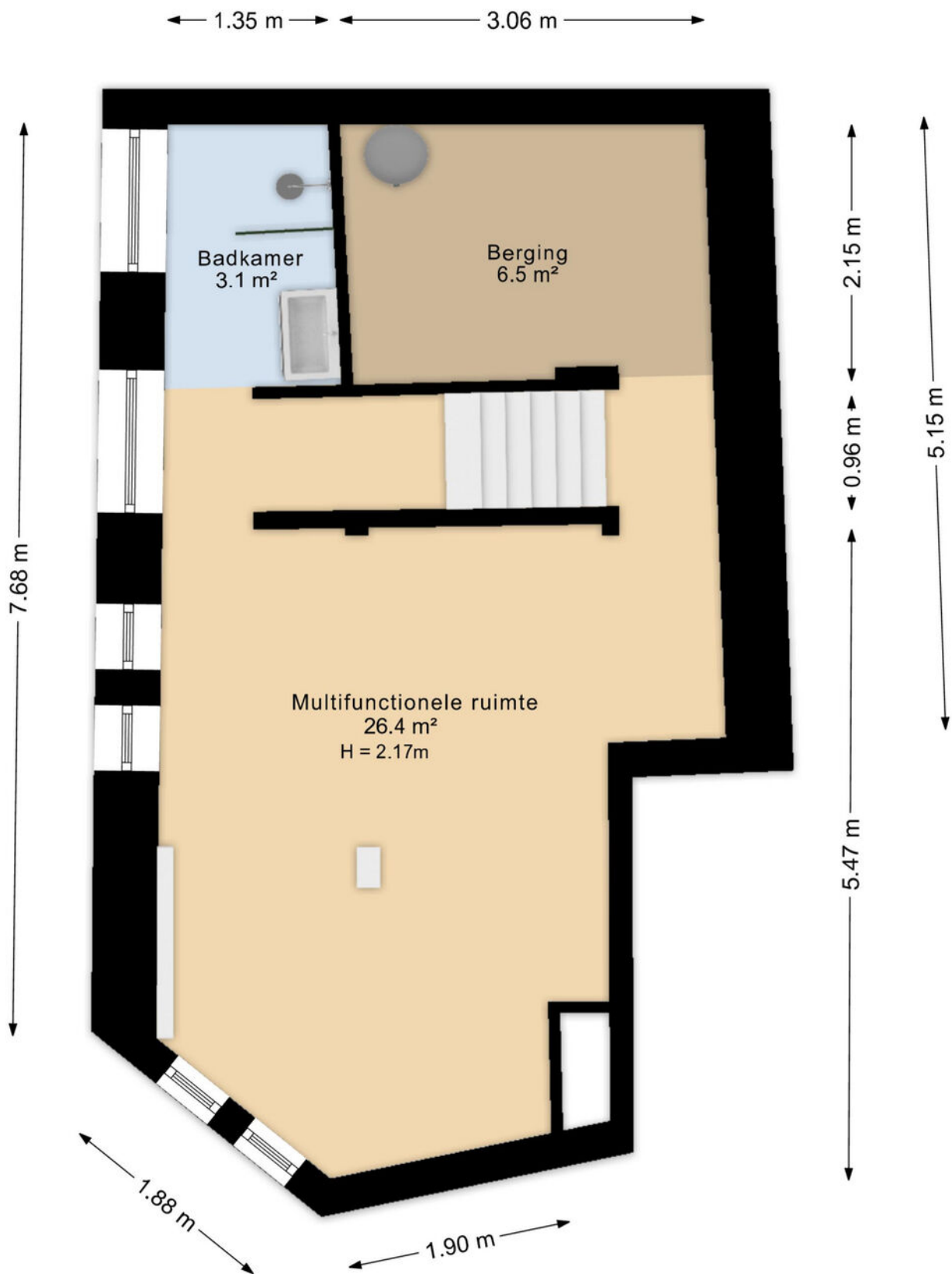






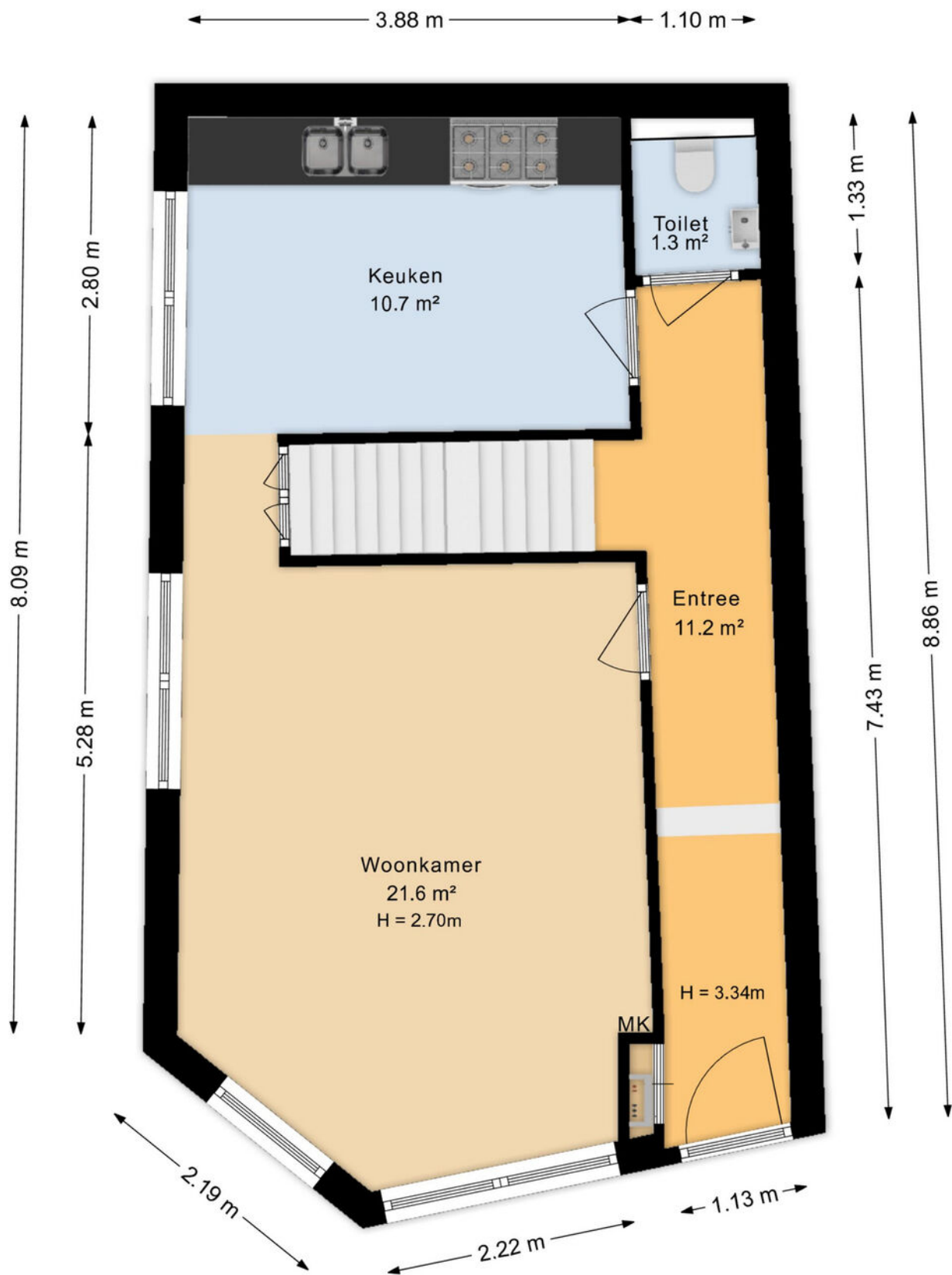






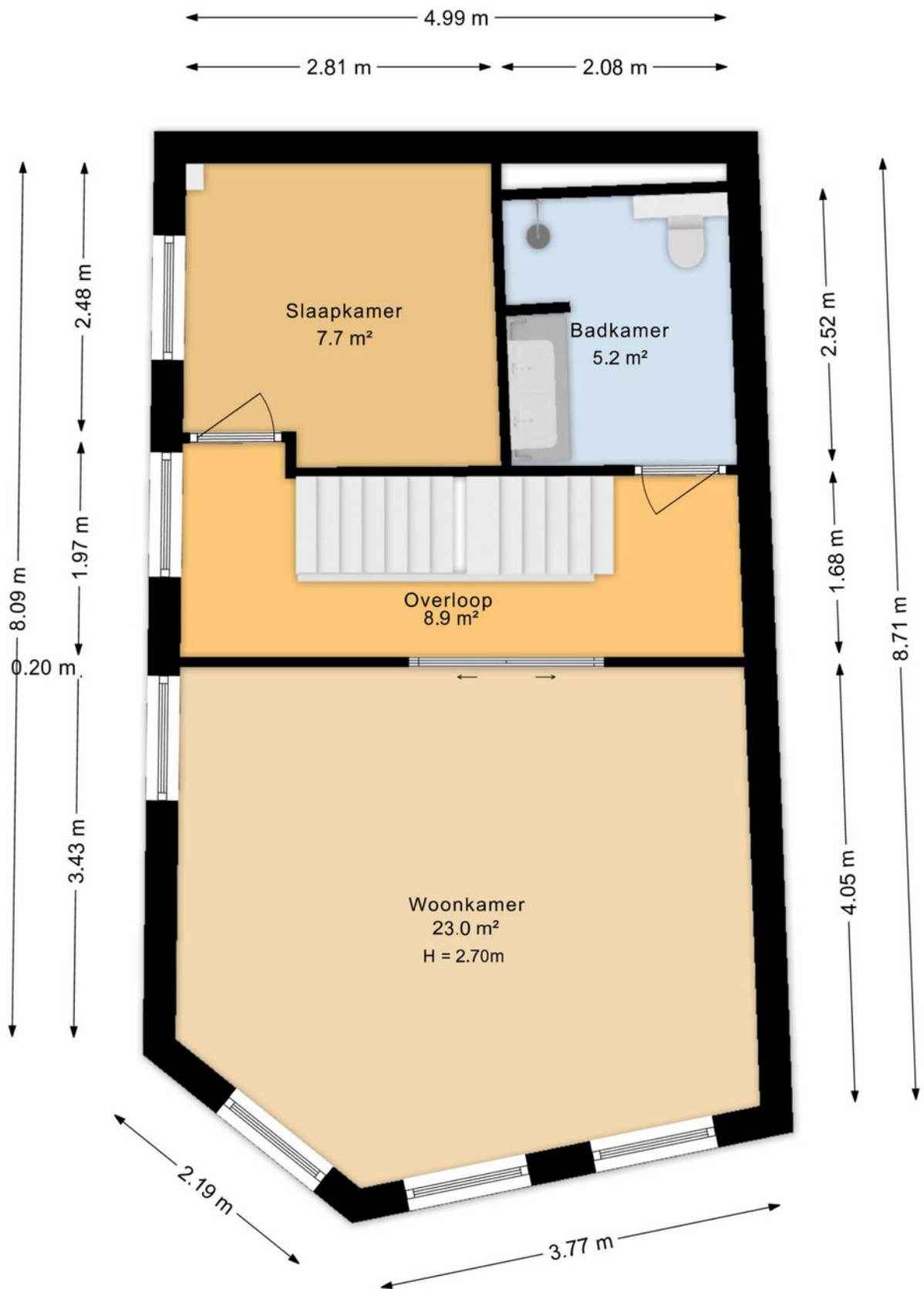
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



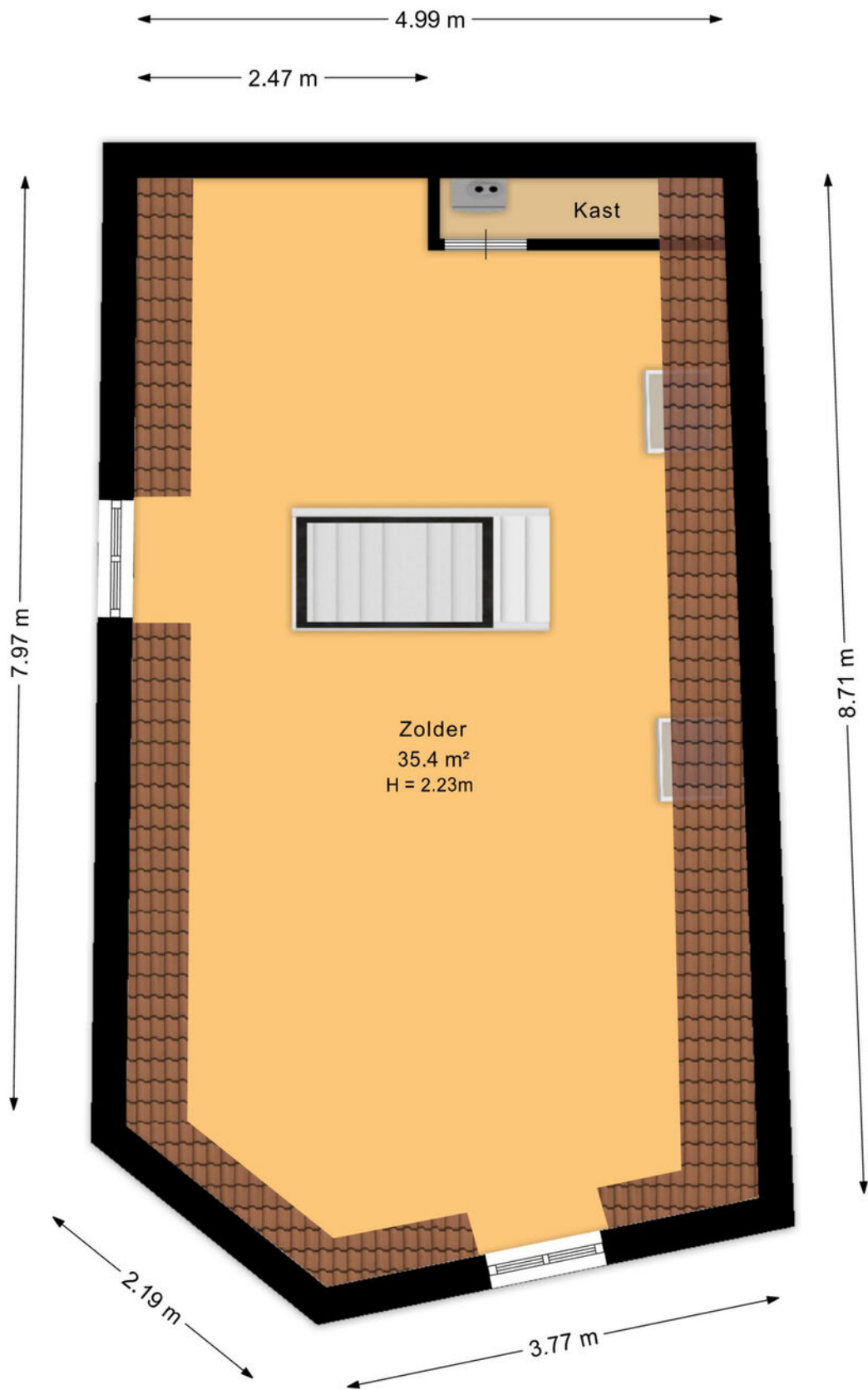
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



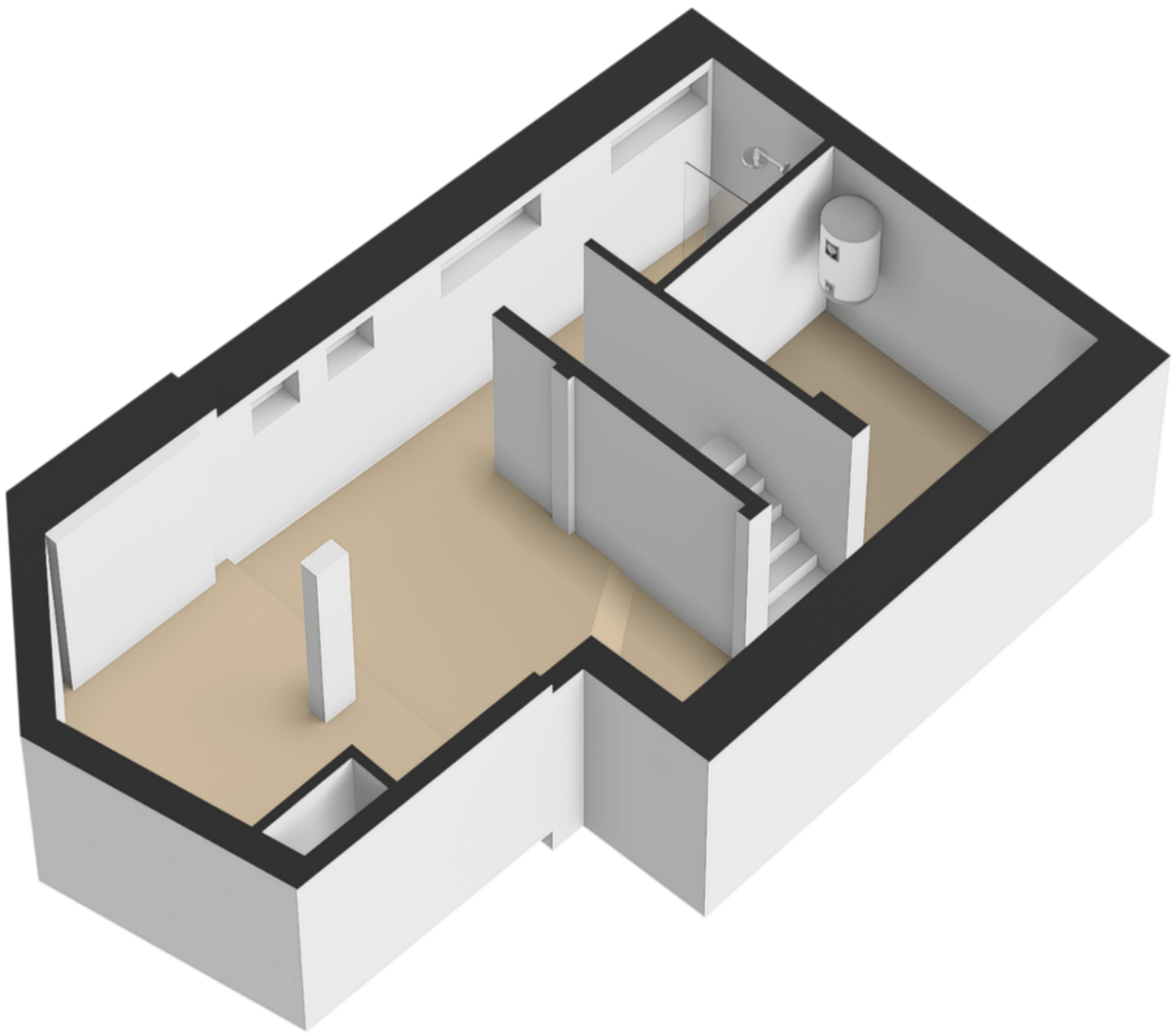
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond

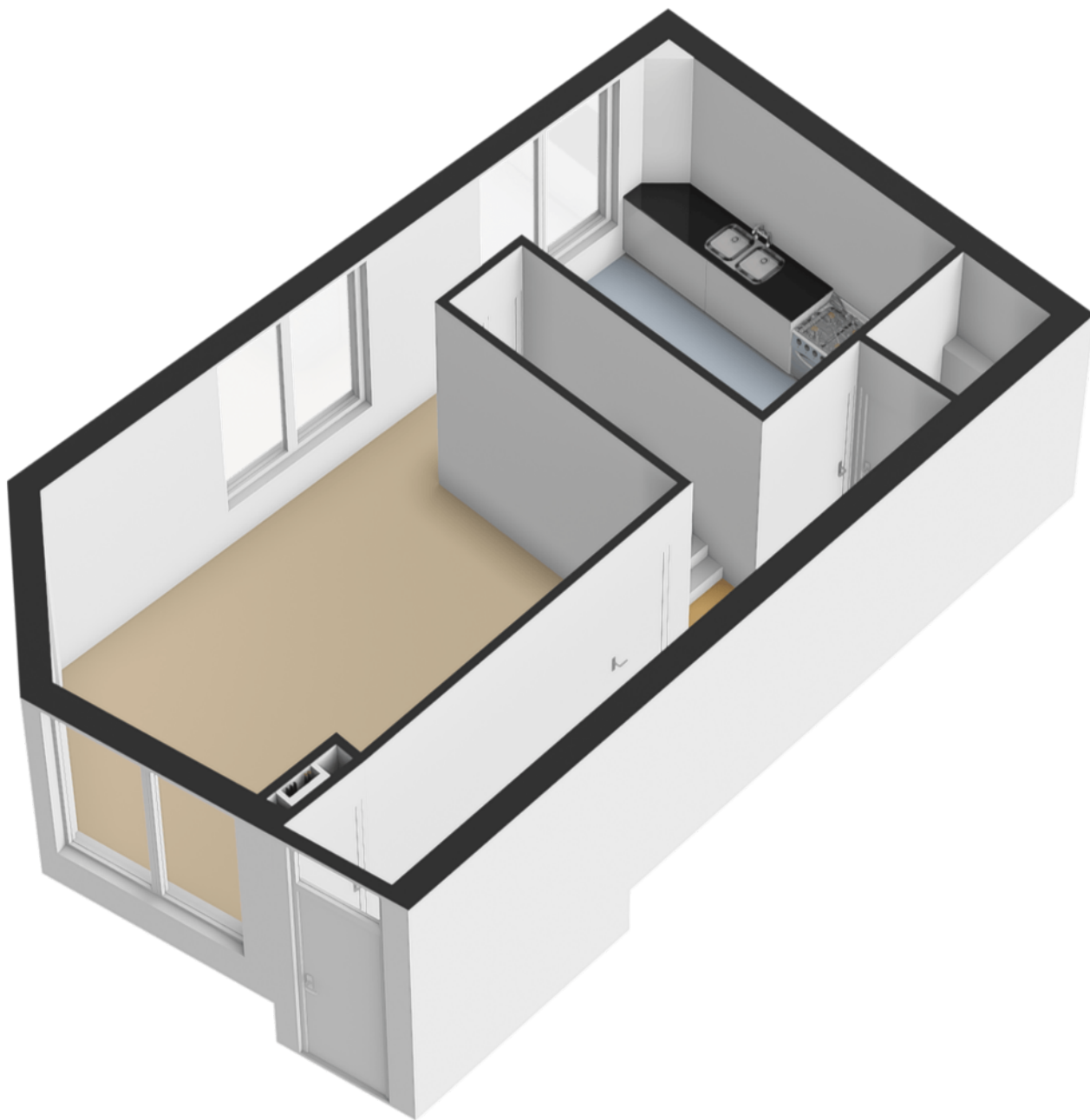


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

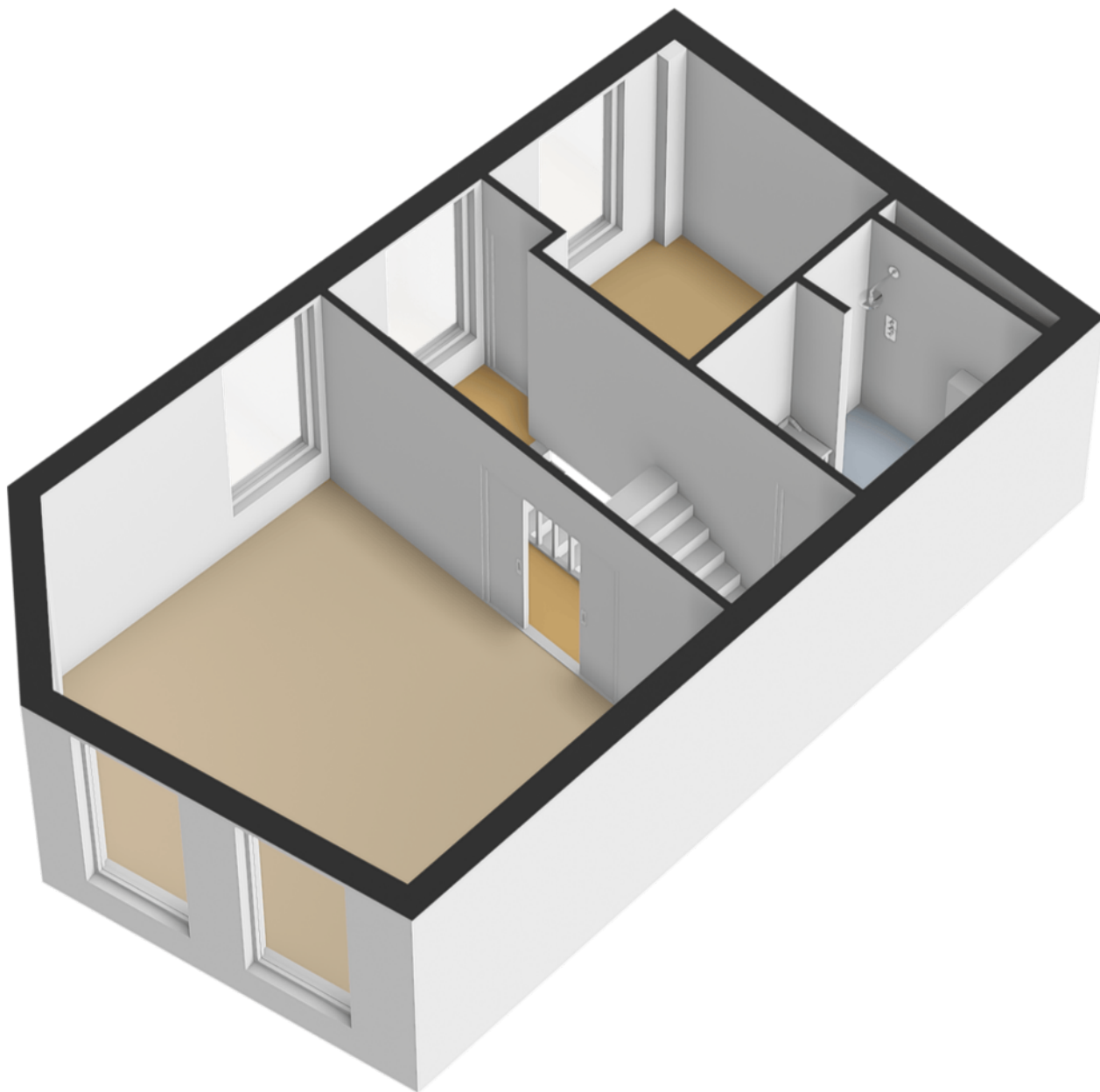
Plattegrond



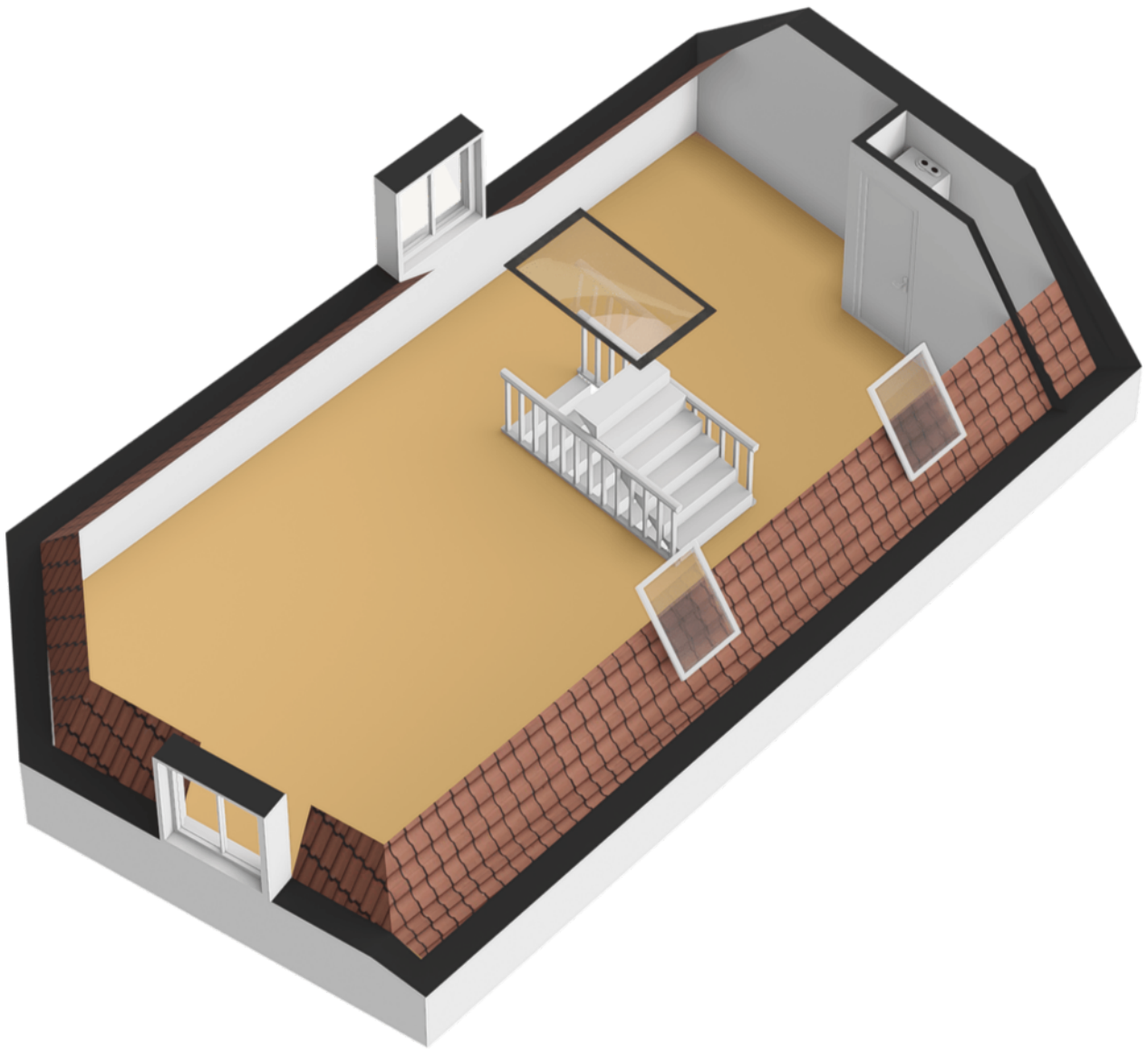
Plattegrond



Plattegrond




Plattegrond



Plattegrond



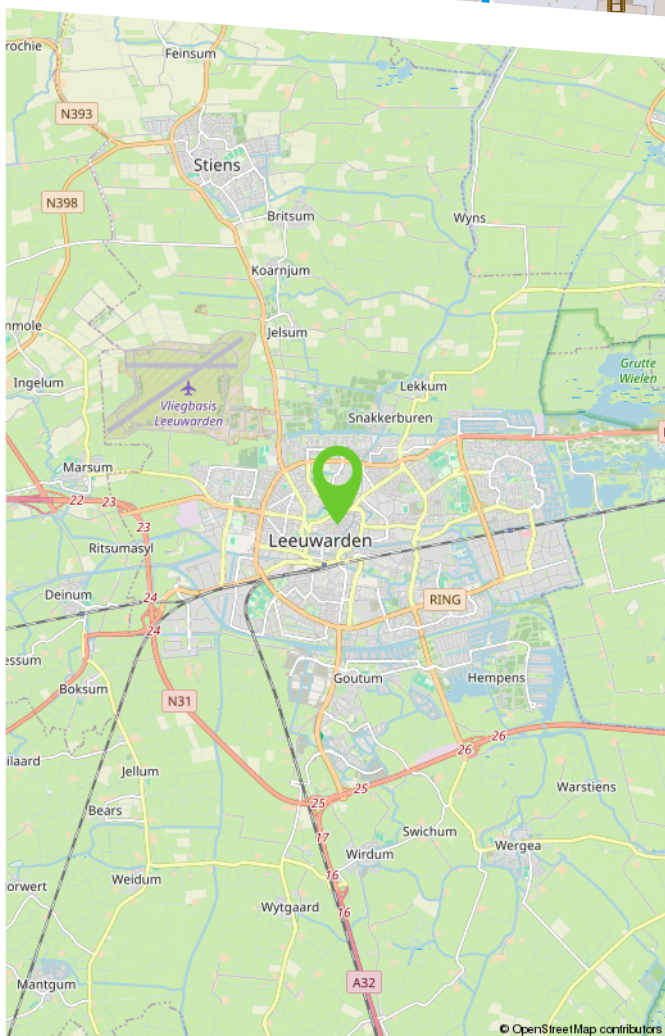
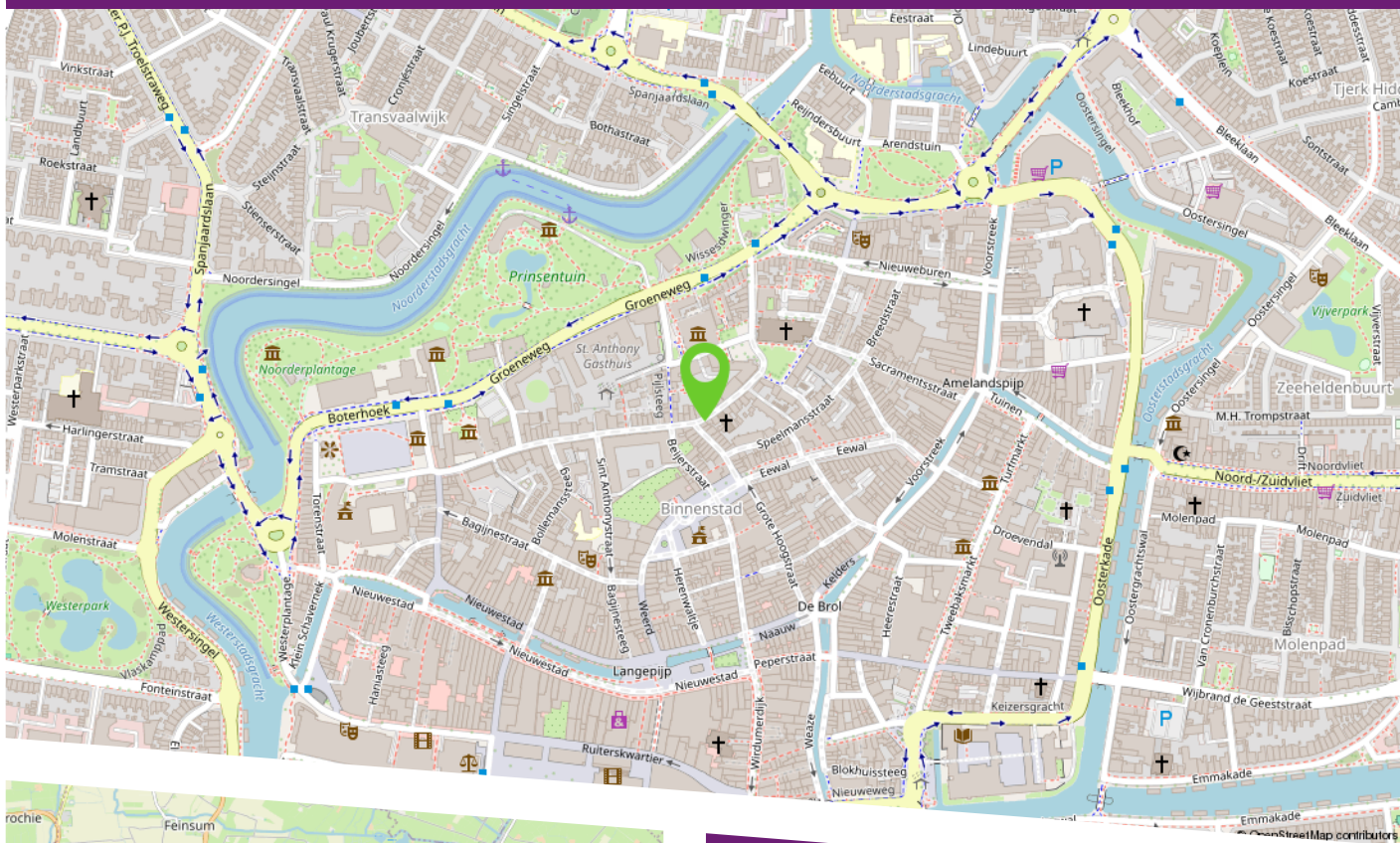
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leeuwarden	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2202	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 maart 2026
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.

Kadastrale kaart

Locatie op de kaart



Gelegen in de historische binnenstad van Leeuwarden vindt u de Kleine Hoogstraat: een sfeervolle straat met karakter en een rijke historie. De straat maakt deel uit van het oudste deel van de stad en wordt gekenmerkt door charmante panden en een authentieke uitstraling.

U woont hier op een uitstekende locatie, met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkels, horeca, cultuur en openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand, terwijl u tegelijkertijd geniet van de rust van een kleinschalige straat.

Een fijne plek waar historisch wonen en het gemak van de binnenstad samenkomen.

Lijst van zaken

	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
-				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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermb)	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
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
(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				
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				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				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

Makelaardij Laurens Beimers
Groeneweg 4
8911 EH Leeuwarden

058 216 05 05
makelaardij@laurensbeimers.nl
www.laurensbeimers.nl



Ons kantoor

Met meer dan 25 jaar ervaring hebben wij een uitgebreide kennis van de lokale markt, een breed netwerk en optimale presentatiemogelijkheden. Maar bovenal passie voor ons prachtige vak! Wij werken al sinds 2017 als eerste en enige makelaarskantoor in Leeuwarden en omstreken volledig papierloos waardoor onze digitale processen vloeiend en efficiënt verlopen; 100% digitaal dus! Onze klanten hebben ons een indrukwekkende score van 9,6 gegeven op Funda! Nieuwsgierig naar hun ervaringen? Aarzel niet om ons om meer informatie te vragen.

Werkwijze

De werkwijze van ons NVM-kantoor kenmerkt

zich door een combinatie van service, deskundigheid, betrokkenheid en persoonlijke benadering bij het kopen, verkopen, (ver-) huren of taxeren van onroerende zaken.

Openingstijden

Van maandag tot en met vrijdag zijn wij geopend van 8.30 uur - 17.00 uur. Op zaterdag uitsluitend op afspraak. Mocht u buiten kantooruren willen reageren op een woning die u wenst te bezichtigen, dan verzoeken wij u vriendelijk een e-mail te sturen via onze website of Funda. U kunt direct zelf een voorstel doen voor een datum en tijdstip. U krijgt van ons binnen 24 uur bericht.

Hoe komt de koop tot stand?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over zaken zoals prijs en leveringsdatum. De NVM-makelaar legt dit vast in een koopovereenkomst. De koop is definitief na ondertekening door beide partijen en eventuele ontbindende voorwaarden, zoals financieringsvoorbehoud, moeten vooraf worden afgesproken.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

Na het ondertekenen van de koopovereenkomst heeft de koper drie dagen bedenktijd om zonder reden de koop te ontbinden. Deze periode begint zodra de koper een kopie van de overeenkomst heeft ontvangen. Valt de laatste dag op een weekend of feestdag, dan wordt de termijn verlengd.

Welke gegevens mag de makelaar aan een koper vragen voor een bezichtiging en is dat AVG-proof?

Voor een bezichtiging mag de makelaar de naam, adres en telefoonnummer van de koper vragen. Financiële informatie mag pas later worden gevraagd. De makelaar kan wel de vereisten voor huur of koop aangeven.

Mededelingsplicht vs. Onderzoeksplicht

De verkoper moet alle bekende gebreken melden. De makelaar baseert zich op de informatie van de verkoper, tenzij hij twijfels heeft. De koper moet de bouwkundige staat van het huis onderzoeken en kan hierbij advies krijgen van de makelaar.

Wat houdt de kosten koper in?

"Kosten koper" betekent dat de koper de overdrachtskosten betaalt, zoals overdrachtsbelasting (2%) en notariskosten voor de leverings- en hypotheekakte. De verkoper betaalt de makelaarskosten voor de verkoop, maar de koper betaalt de makelaarscourtage voor een aankopende makelaar.

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Leeuwarden / Grote Kerkbuurt

LEEFTIJD



0 - 14: 5%

15 - 24: 27%

25 - 44: 39%

45 - 64: 16%

65+: 12%

KOOP / HUUR



Koop: 22%

Huur: 78%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 76%

Zonder kinderen: 17%

Met kinderen: 7%



55%



45%



0,4 per huishouden

Bekijk deze woning online!

[webspaces.yisual.com/kleine hoogstraat26](https://webspaces.yisual.com/kleine-hoogstraat26)

Makelaardij
**LAURENS
BEIMERS**

Kleine Hoogstraat 26, Leeuwarden



**Scan deze code
en bekijk de woning
op uw mobiel!**

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

Heeft u interesse
in deze woning?

Neem dan contact met ons op!



Makelaardij Laurens Beimers
Groeneweg 4
8911 EH Leeuwarden

058 216 05 05
makelaardij@laurensbeimers.nl
www.laurensbeimers.nl



Op Funda
scoren wij een

9,5



vastgoedcert
gecertificeerd