

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

058 216 05 05

makelaardij@laurensbeimers.nl

www.laurensbeimers.nl



GOUDENREGENSTRAAT 47

LEEUWARDEN

Kenmerken



WOONOPPERVLAKTE

93 m²

INHOUD

442 m³

BOUWJAAR

1951

AANTAL KAMERS

5

AANTAL SLAAPKAMERS

4

PERCEELOPPERVLAKTE

162 m²

TYPE WONING

eindwoning

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie

VERWARMING

c.v.-ketel

ENERGIELABEL

C

Omschrijving

Aan de Goudenregenstraat in Leeuwarden staat deze verrassend ruime en goed onderhouden eindwoning met vier slaapkamers, een verzorgde achtertuin op het zuidwesten, een ruime kelder en energielabel C. Met een woonoppervlakte van circa 93 m², aangevuld met onder andere een kelder, een aangebouwde stenen berging en bergruimte achter de knieschotten, biedt de woning in de praktijk meer ruimte dan het woonoppervlak alleen doet vermoeden. Op een perceel van 162 m² eigen grond is dit een ideale woning voor starters, stellen of gezinnen die comfortabel willen wonen op een fijne locatie in Leeuwarden.

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de hal met toegang tot het toilet met fonteintje, de kelder en de trapopgang richting de verdieping. De aanwezige kelder, gelegen onder de trapopgang, is een groot pluspunt en biedt volop extra ruimte voor voorraad en opslag. Vanuit de hal loopt u door naar de lichte woonkamer, waar de prettige lichtinval en praktische indeling direct opvallen. De woonkamer is ruim van opzet en beschikt over een sfeervolle erker aan de voorzijde. Aansluitend bevindt zich de keuken, welke praktisch is ingericht en beschikt over voldoende werk- en bergruimte. Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken met de witgoedopstelling en cv-installatie, een fijne extra ruimte die bijdraagt aan het praktische wooncomfort van de woning.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de moderne badkamer. De slaapkamers zijn praktisch van formaat en flexibel in te delen als slaapkamer, werkkamer of kleedkamer. De badkamer is netjes uitgevoerd en voorzien van een douche en wastafelmeubel.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar zich een ruime vierde slaapkamer bevindt. Dankzij de aanwezige dakramen is ook deze verdieping mooi licht. De aanwezige bergruimte achter de knieschotten maakt dit tot een volwaardige extra verdieping die uitstekend geschikt is als slaap-, werk- of hobbyruimte.

De achtertuin is verzorgd aangelegd, gelegen op het zuidwesten en vanuit de voortuin bereikbaar via een eigen steeg. Hier geniet u heerlijk van de middag- en avondzon. Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde stenen berging met elektra, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag. In de achtertuin is tevens een sfeervolle overkapping aanwezig. Ook de voortuin is netjes aangelegd, wat zorgt voor een verzorgde eerste indruk.

Kortom: een sfeervolle en verrassend ruime eindwoning met vier slaapkamers, veel extra inpandige gebruiksruimte, een fijne zonnige tuin en een prettige indeling. Bent u op zoek naar een verzorgde woning met ruimte en comfort op een fijne locatie in Leeuwarden? Dan is Goudenregenstraat 47 absoluut een bezichtiging waard.

Omschrijving

Indeling o.a.;

Begane grond:

- ruime kelder met volop extra ruimte voor voorraad en opslag
- entree/hal met de meterkast, trapopgang en modern toilet met fonteintje
- ruime woonkamer met sfeervolle erker (ca. 29 m²)
- keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur (ca. 10 m²)
- bijkeuken voorzien van extra bergruimte, de aansluitingen voor witgoed en de cv-opstelling

1e verdieping:

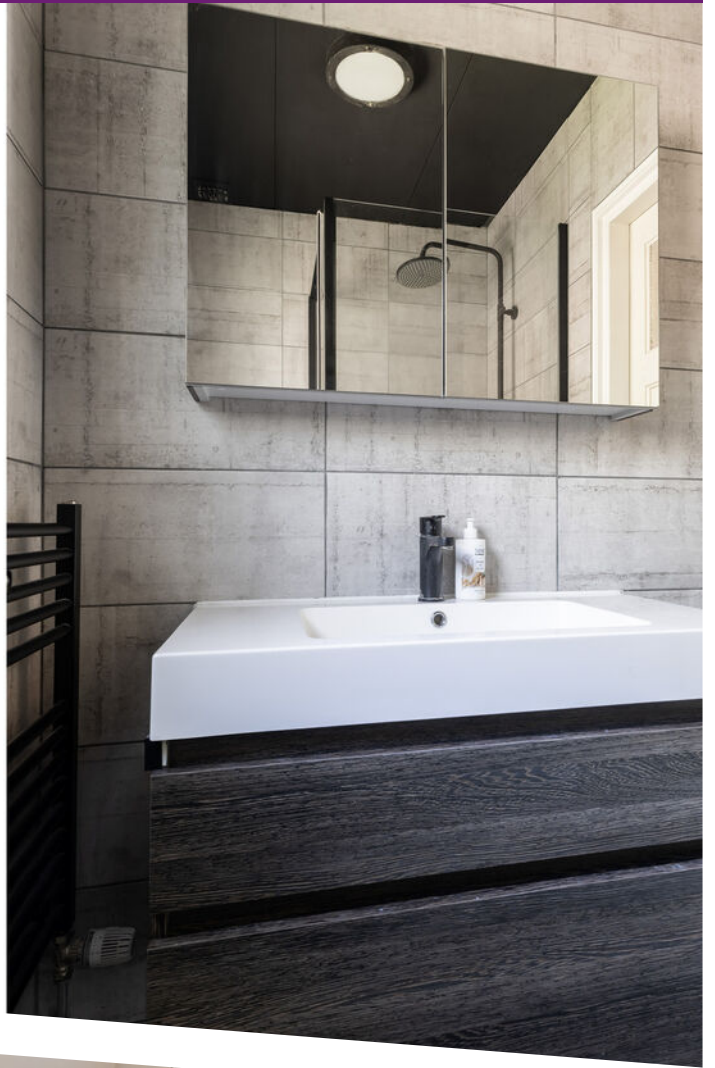
- ruime overloop
- moderne badkamer voorzien van een douche en wastafelmeubel
- eerste slaapkamer aan voorzijde (ca. 10 m²)
- tweede slaapkamer aan achterzijde (ca. 10 m²)
- derde slaapkamer aan achterzijde (ca. 6 m²)

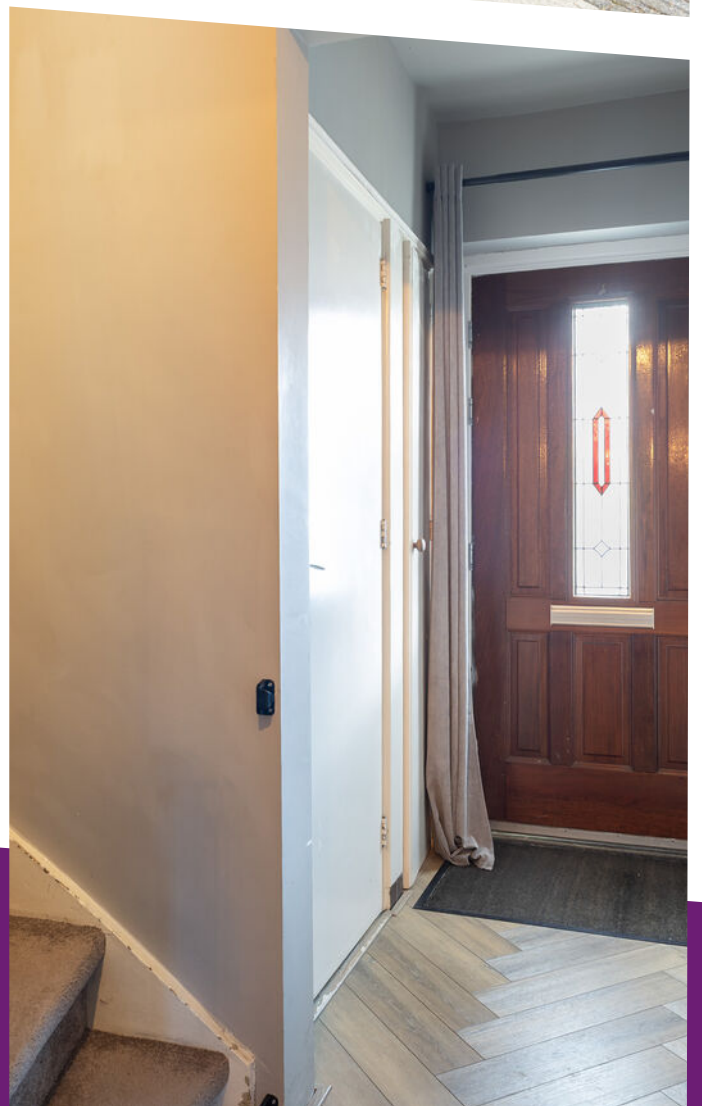
Zolderverdieping:

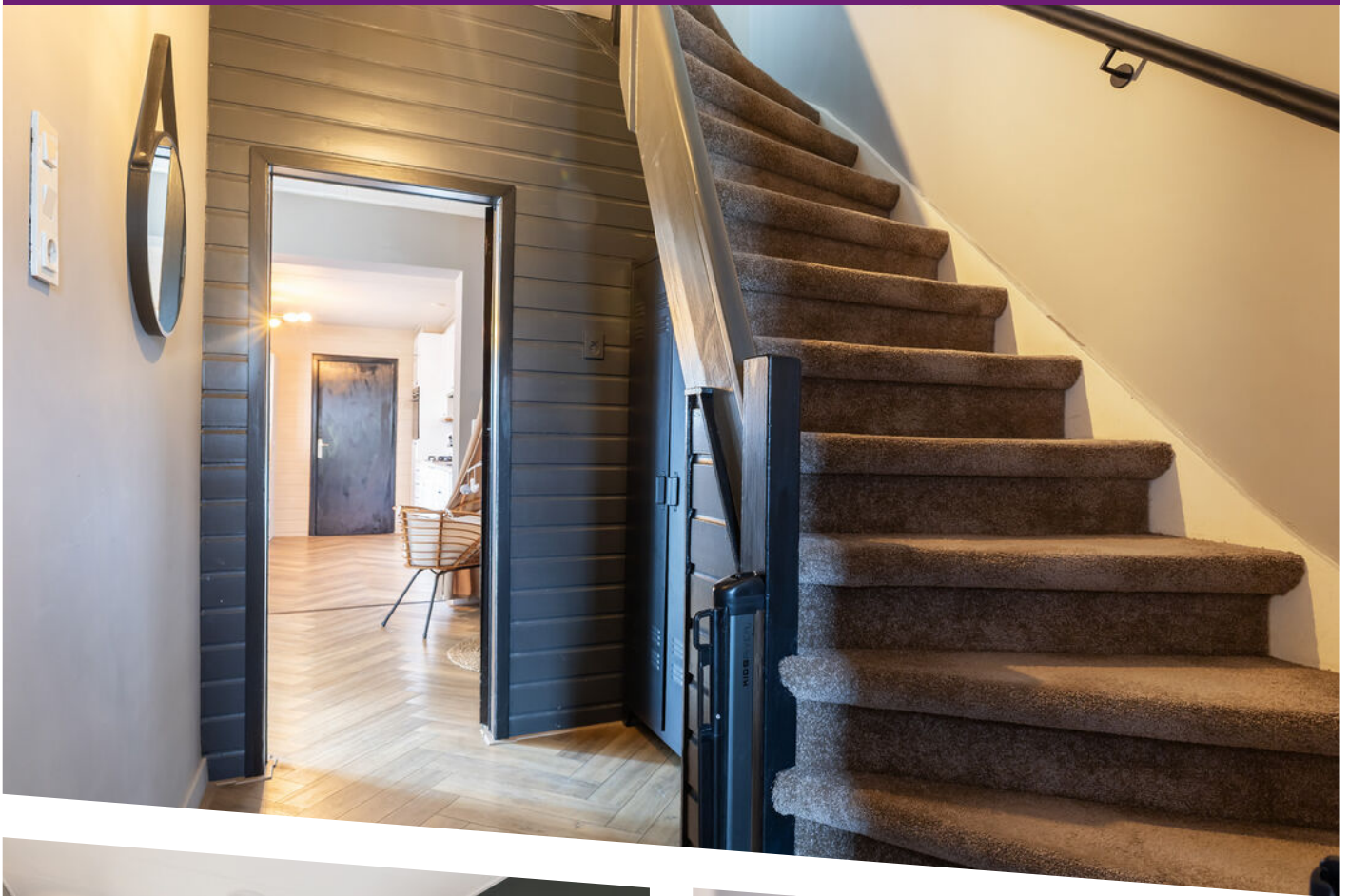
- vierde slaapkamer over de gehele verdieping met dakramen (ca. 7 m²)
- volop bergruimte in de knieschotten

Algemeen:

- bouwjaar 1951
- woonoppervlak: 93 m²
- perceeloppervlak: 162 m² eigen grond
- ruime kelder onder de trapopgang (ca. 9 m²)
- ruime aangebouwde stenen berging (ca. 8 m²)
- energielabel C (geldig t/m 03-06-2036)
- cv-installatie; Intergas Kombi Compact HRE 28/24 A (2021, eigendom)
- achtertuin met achterom, gelegen op het zuidwesten
- parkeren is mogelijk direct voor de deur voor vergunninghouders





















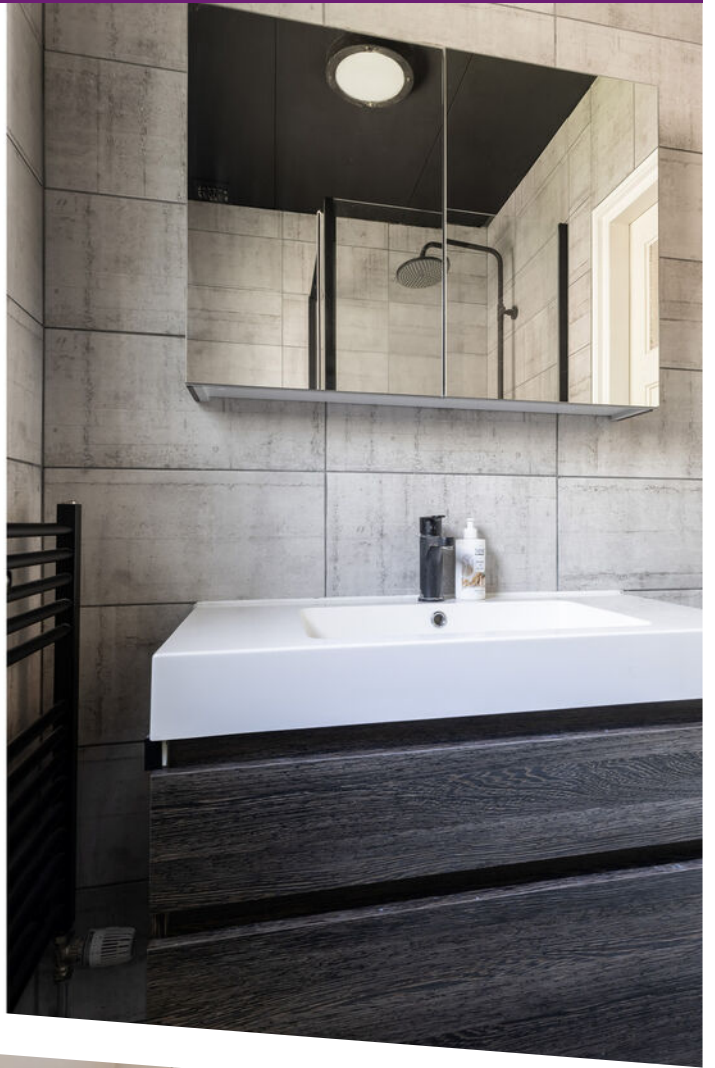


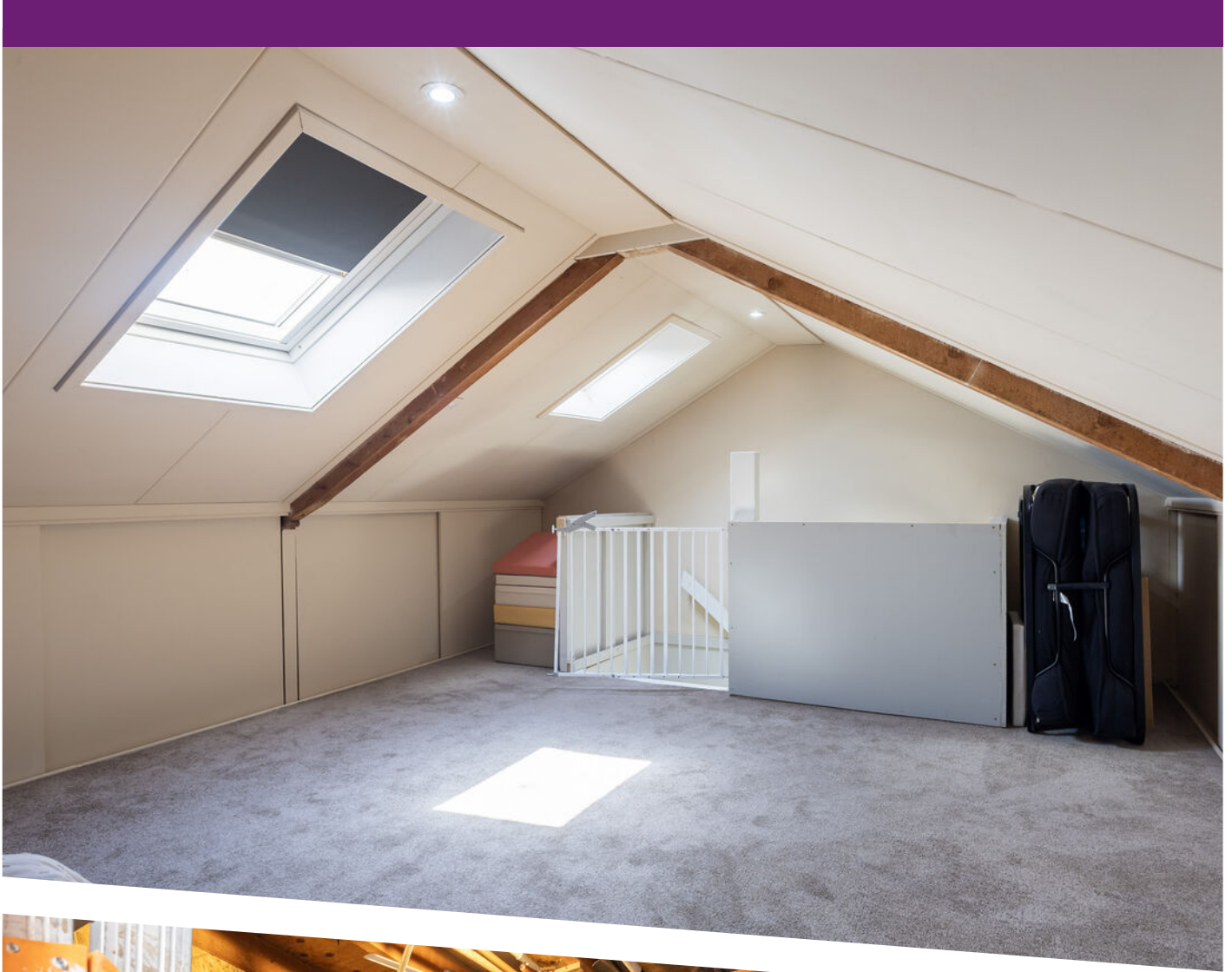








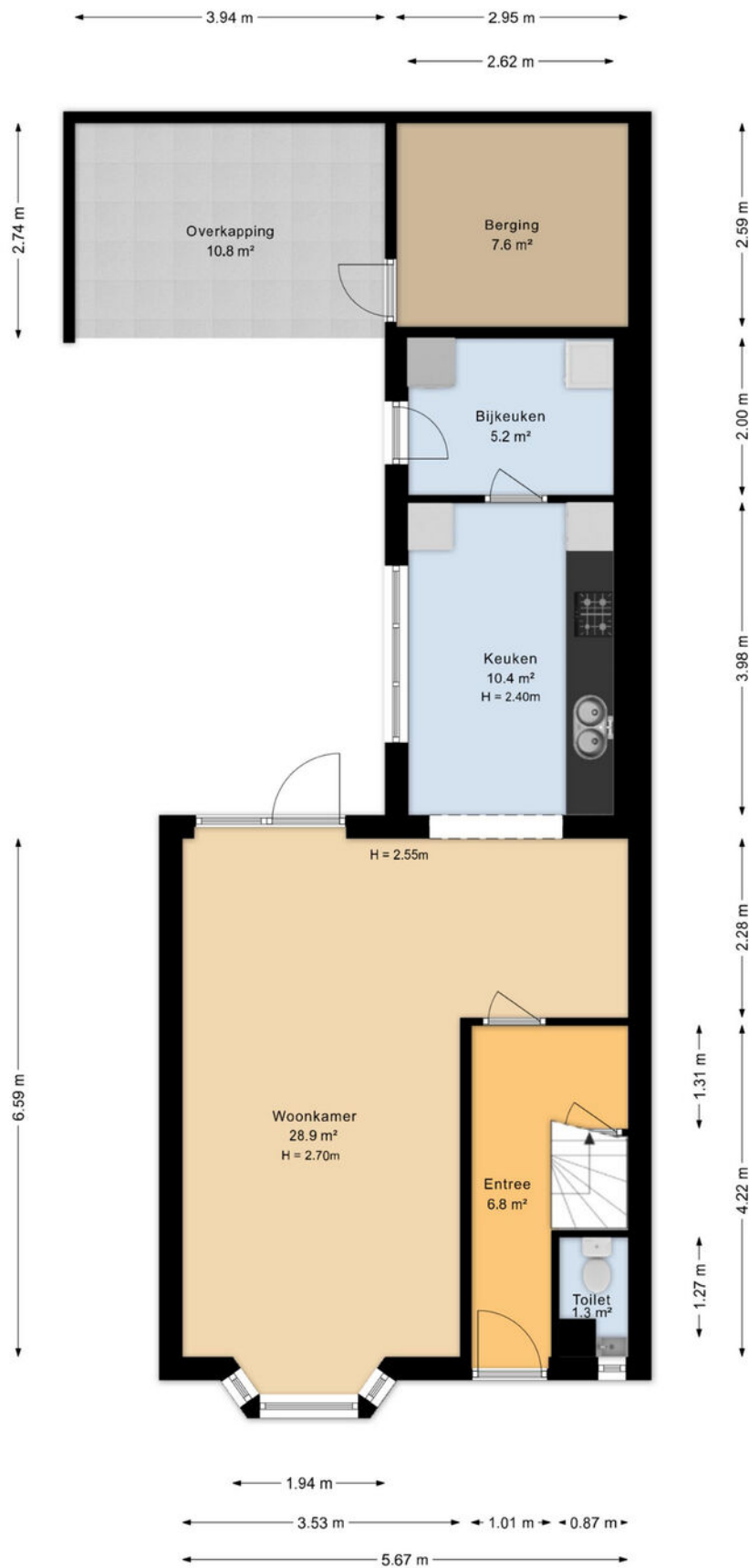






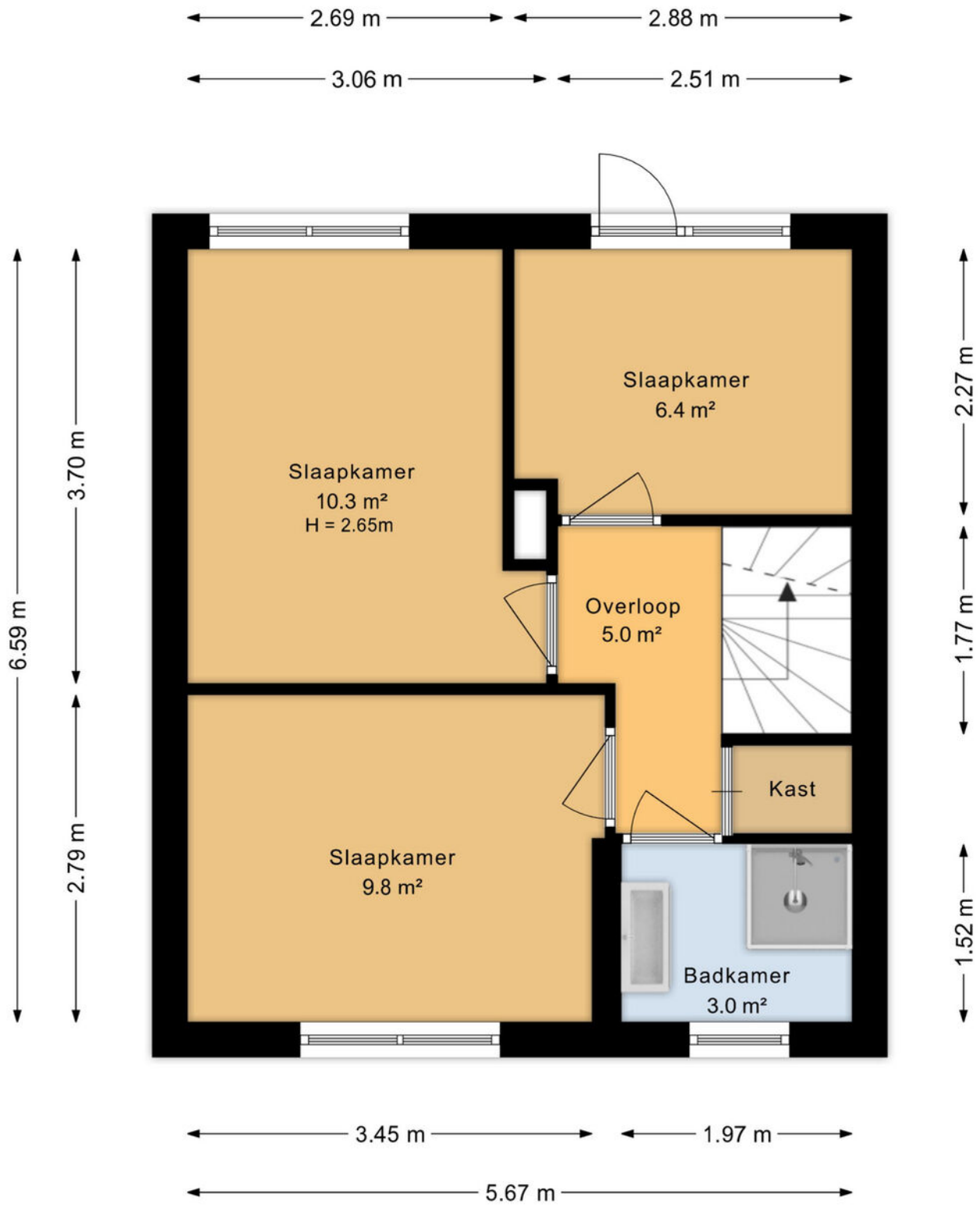






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

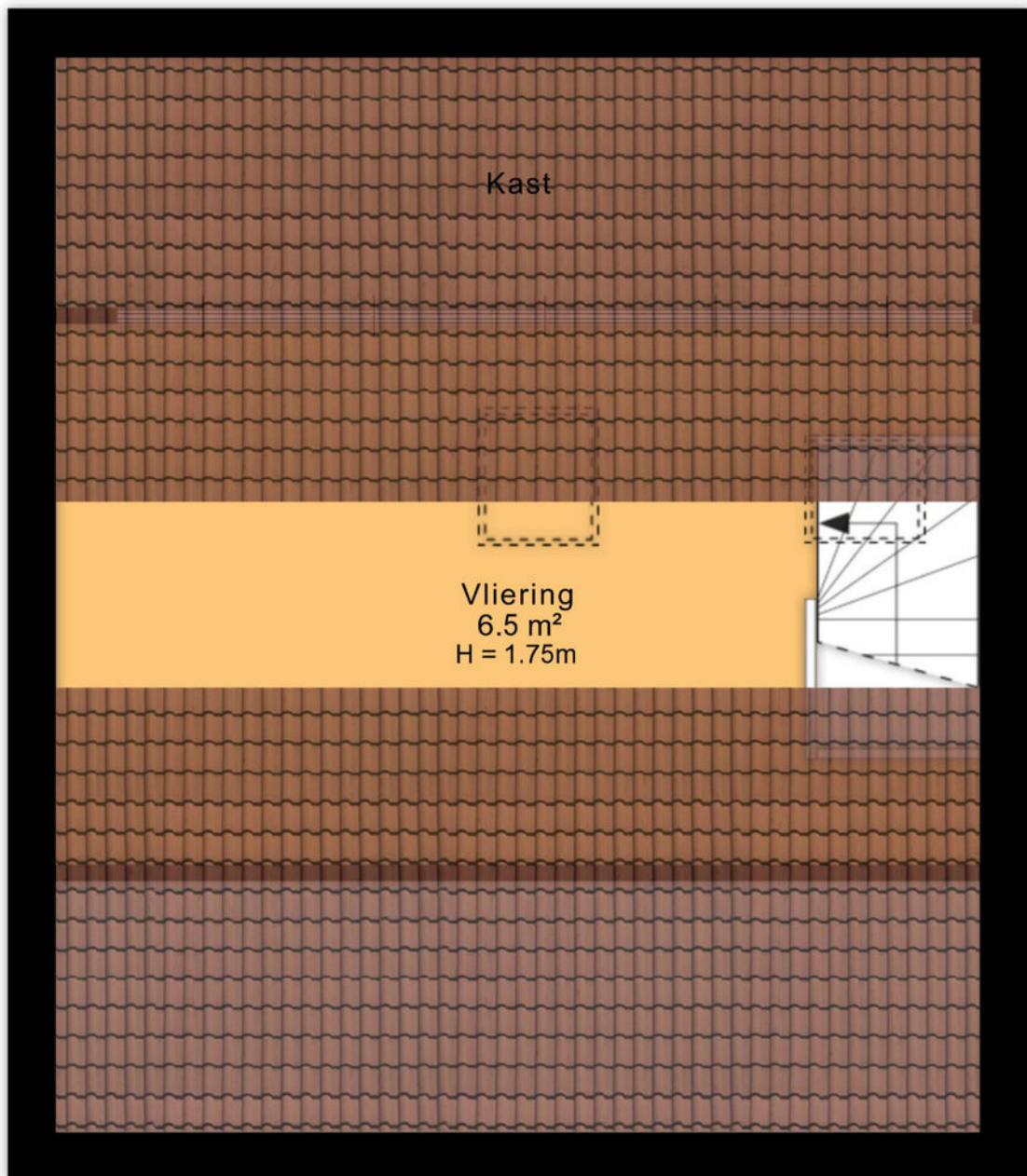
Plattegrond



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

Plattegrond

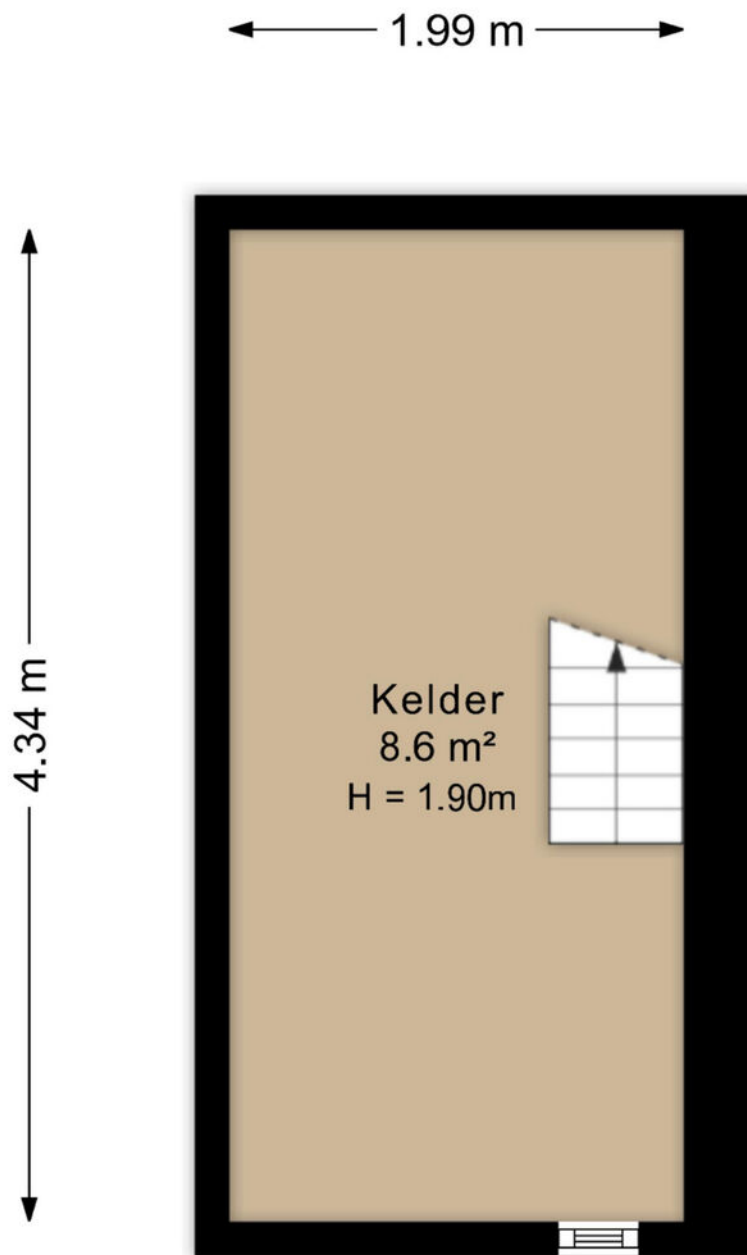
↔ 1.14 m ↔



← 5.67 m →

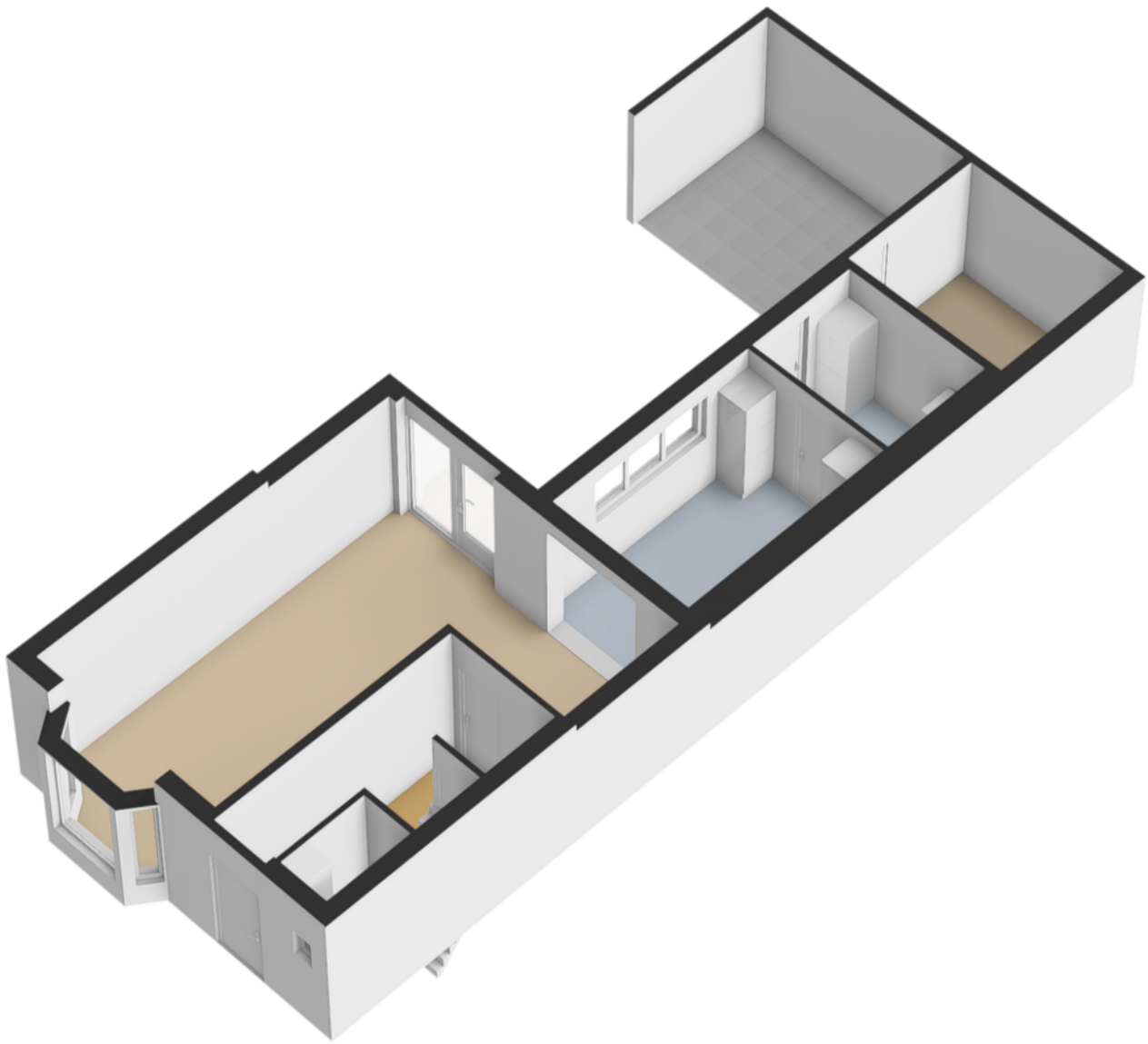
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond

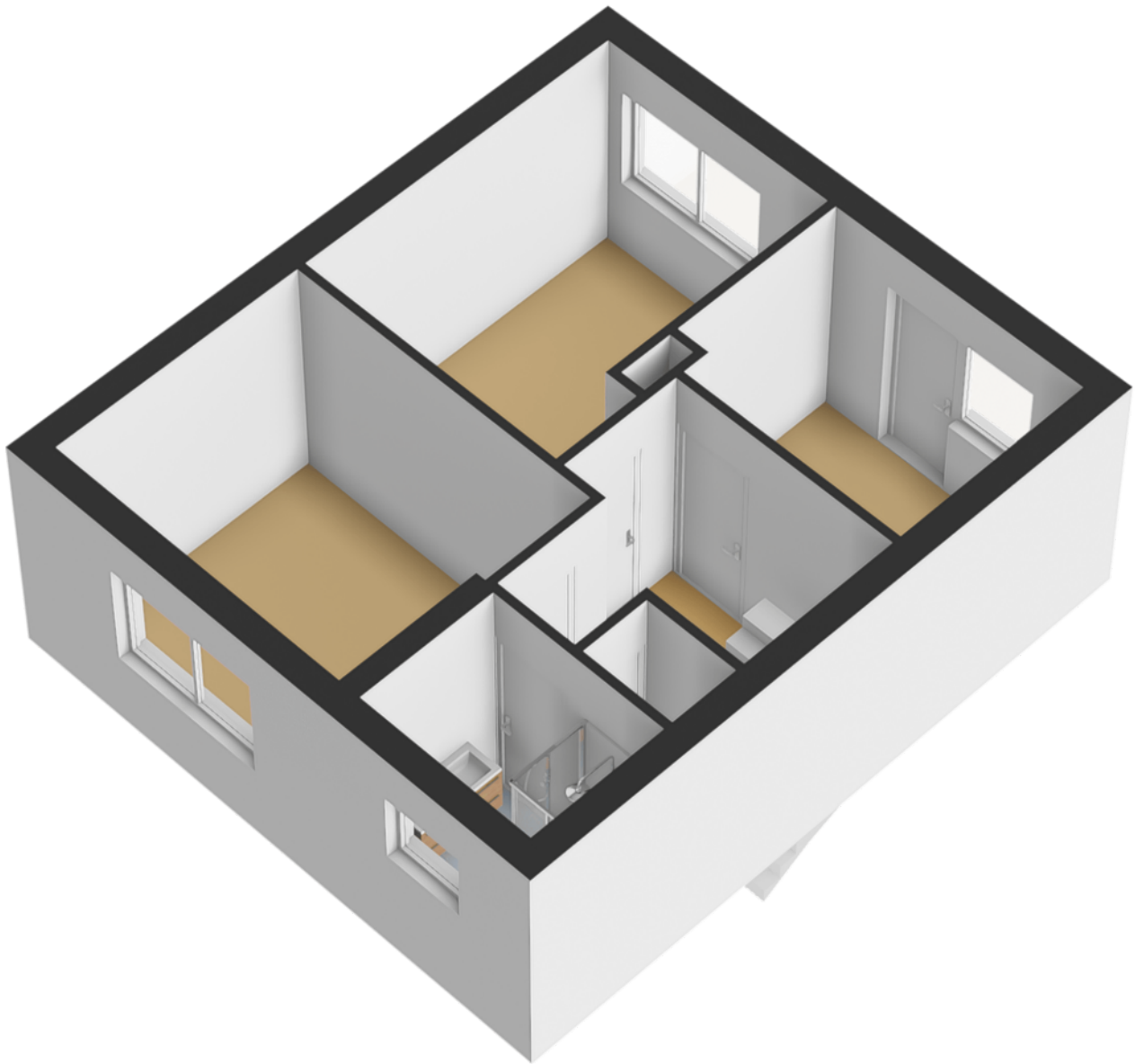


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

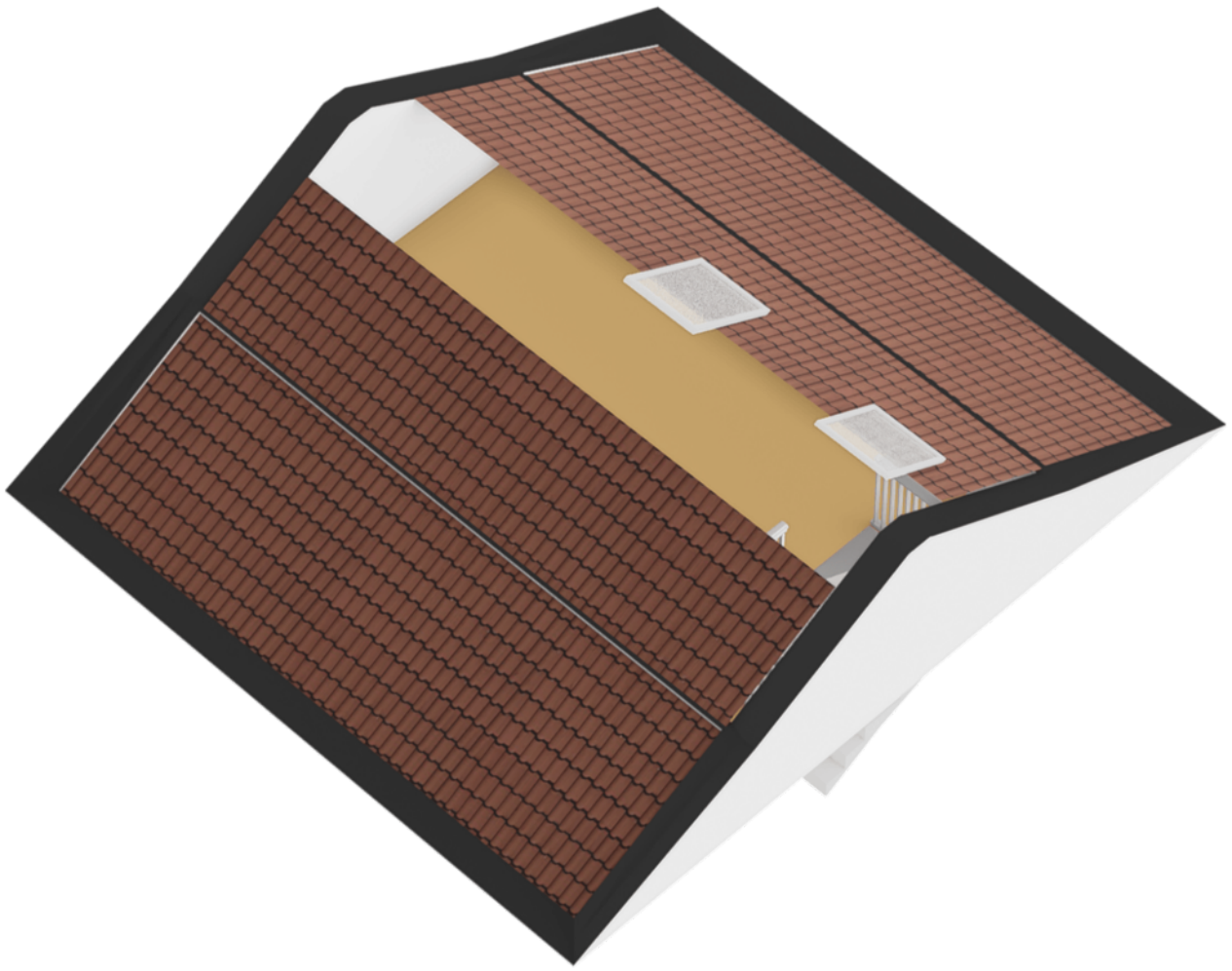
Plattegrond



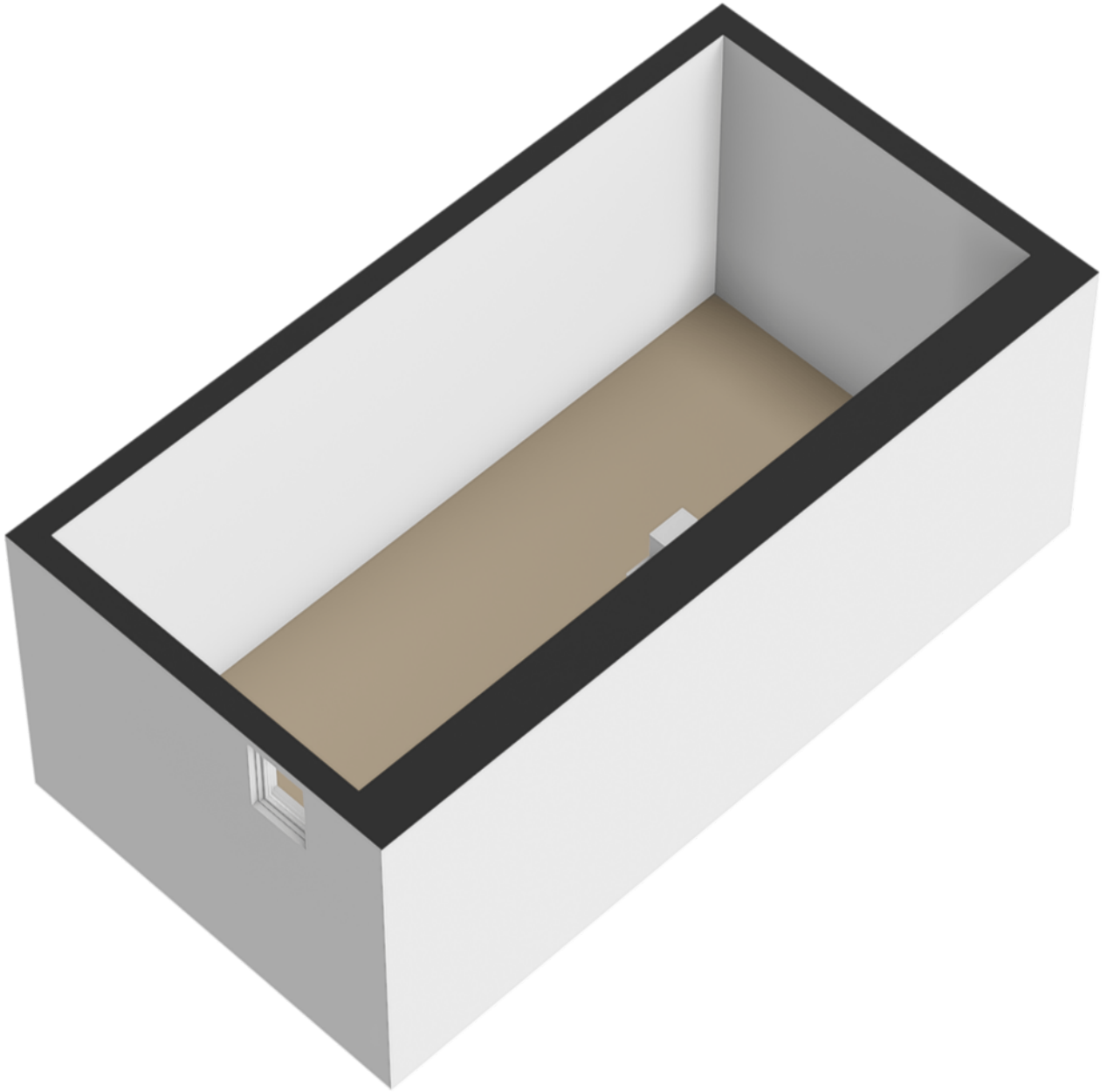
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

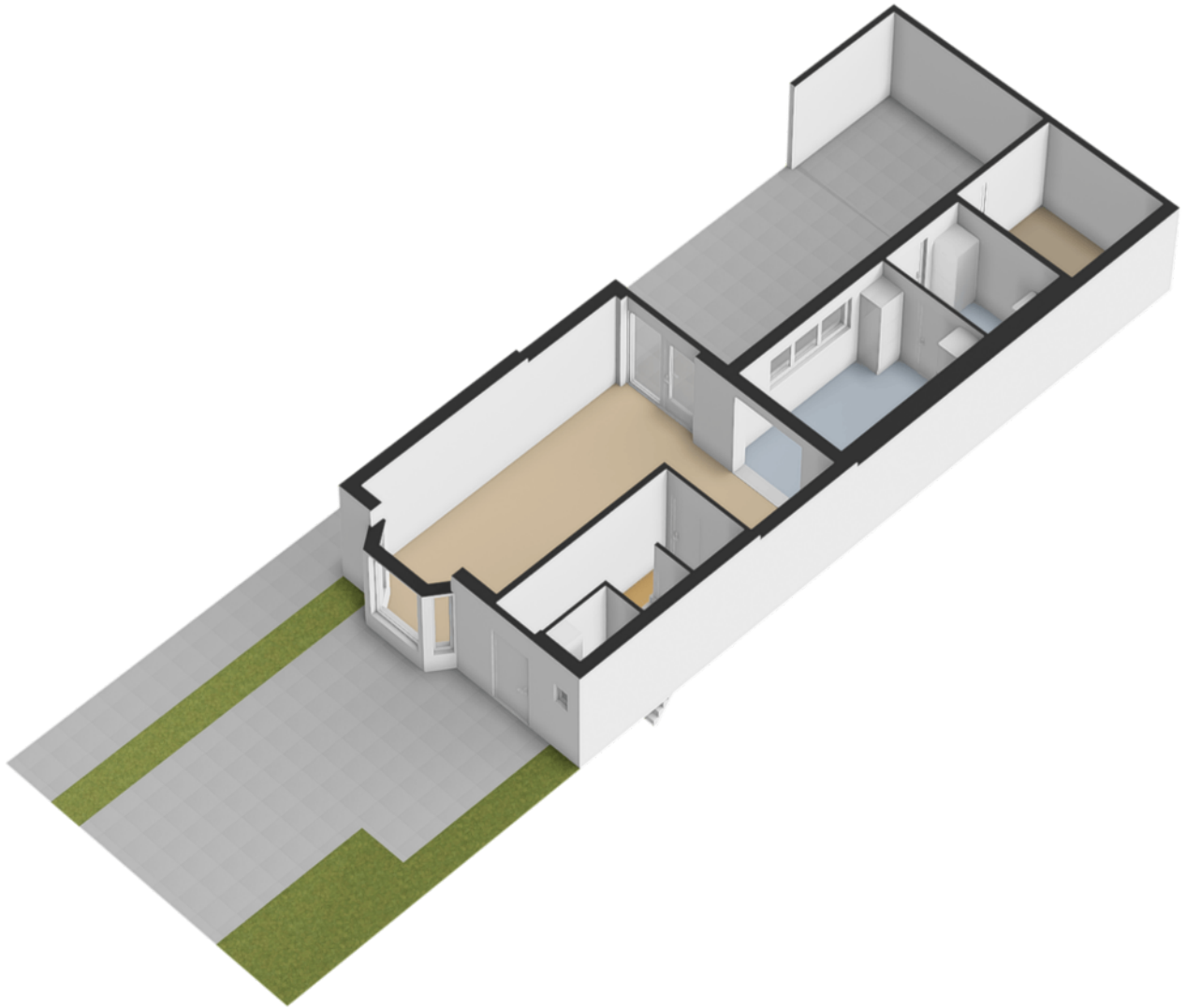


Plattegrond




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

Plattegrond



Plattegrond



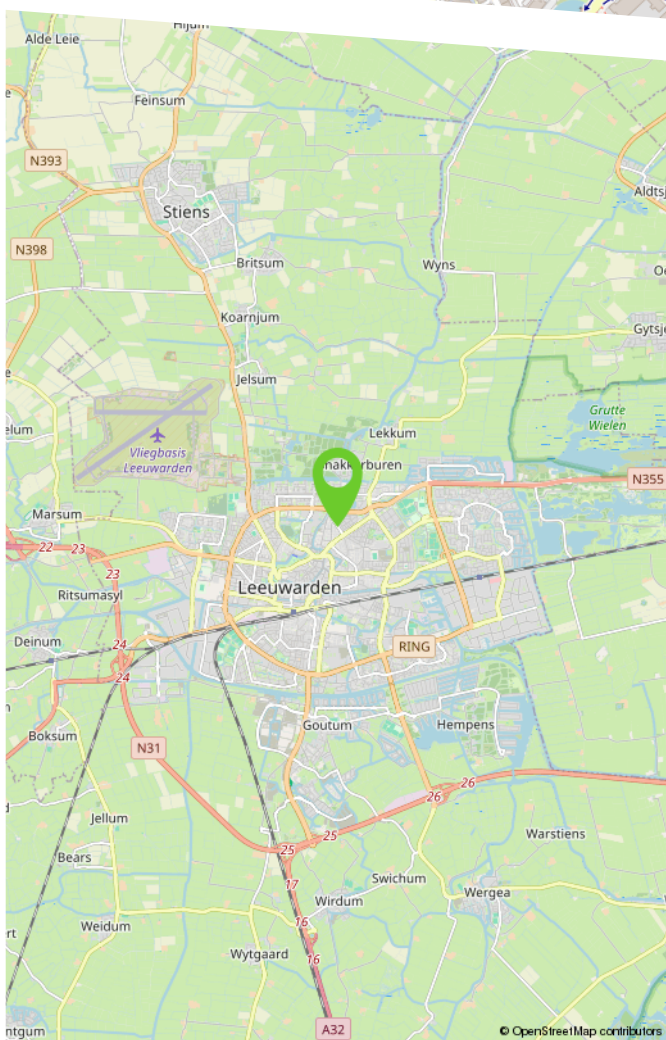
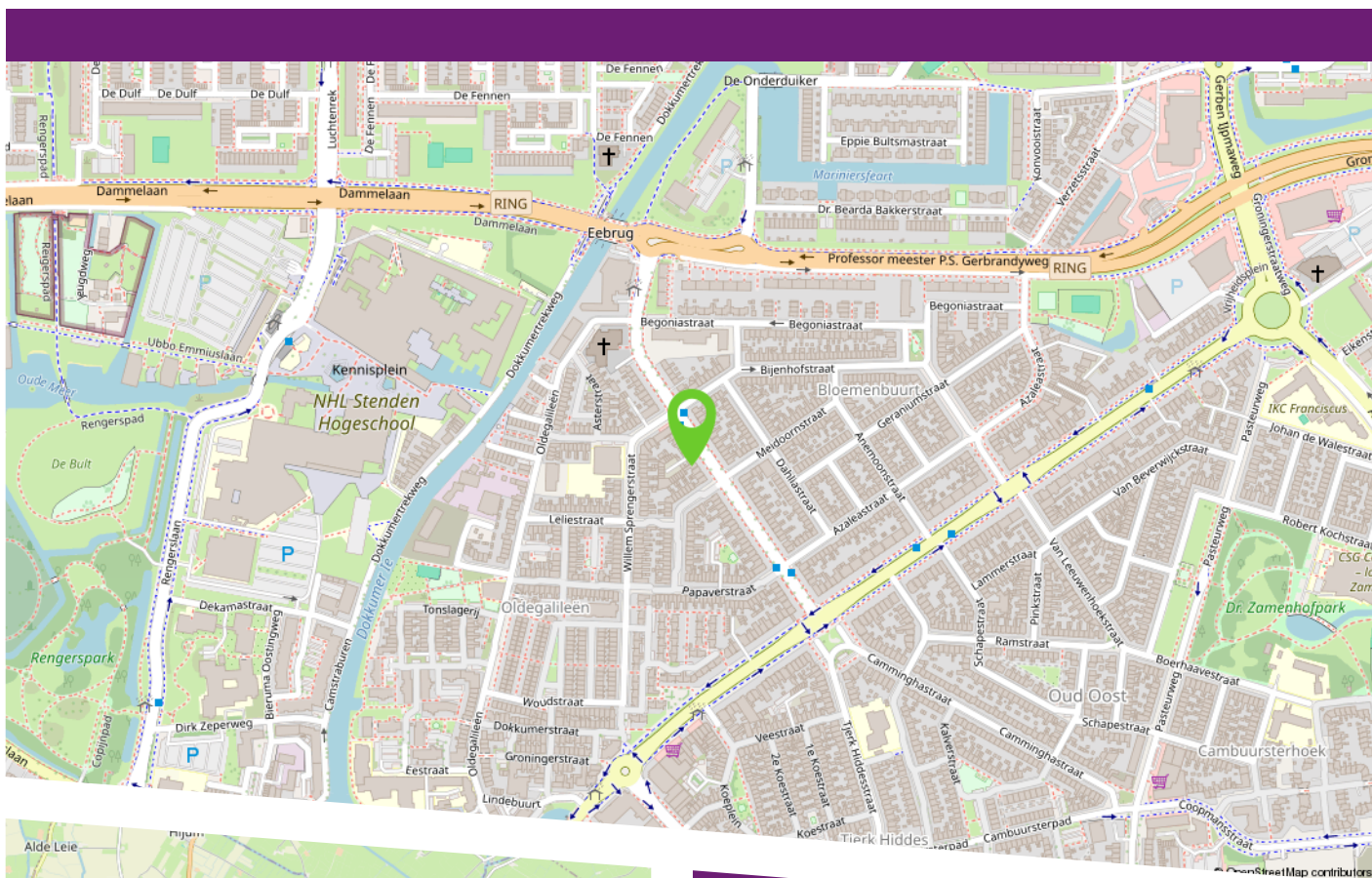
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leeuwarden	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7008	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 mei 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



De Goudenregenstraat 47 is gelegen in de Oldegalleen, onderdeel van de wijk Oud-Oost in Leeuwarden. Dit is een rustige en prettige woonomgeving met een vriendelijk en groen karakter, gunstig gelegen ten opzichte van diverse voorzieningen. Zo bevinden winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zich op korte afstand. Ook het centrum van Leeuwarden is goed bereikbaar, waardoor u profiteert van de rust van een woonwijk met de levendigheid en voorzieningen van de stad dichtbij.

De uitvalswegen richting onder andere de Haak om Leeuwarden, Drachten, Heerenveen en Franeker zijn eenvoudig te bereiken. Een fijne woonplek voor starters, stellen en gezinnen die comfortabel willen wonen op een centrale locatie in Leeuwarden.

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				
- Grote kast met latjes in babykamer			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/scherf)	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
Radiatorfolie	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 / Oldegalileën

LEEFTIJD



0 - 14: 10%

15 - 24: 23%

25 - 44: 33%

45 - 64: 20%

65+: 14%

KOOP / HUUR



Koop: 24%

Huur: 76%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 72%

Zonder kinderen: 13%

Met kinderen: 15%



51%



49%



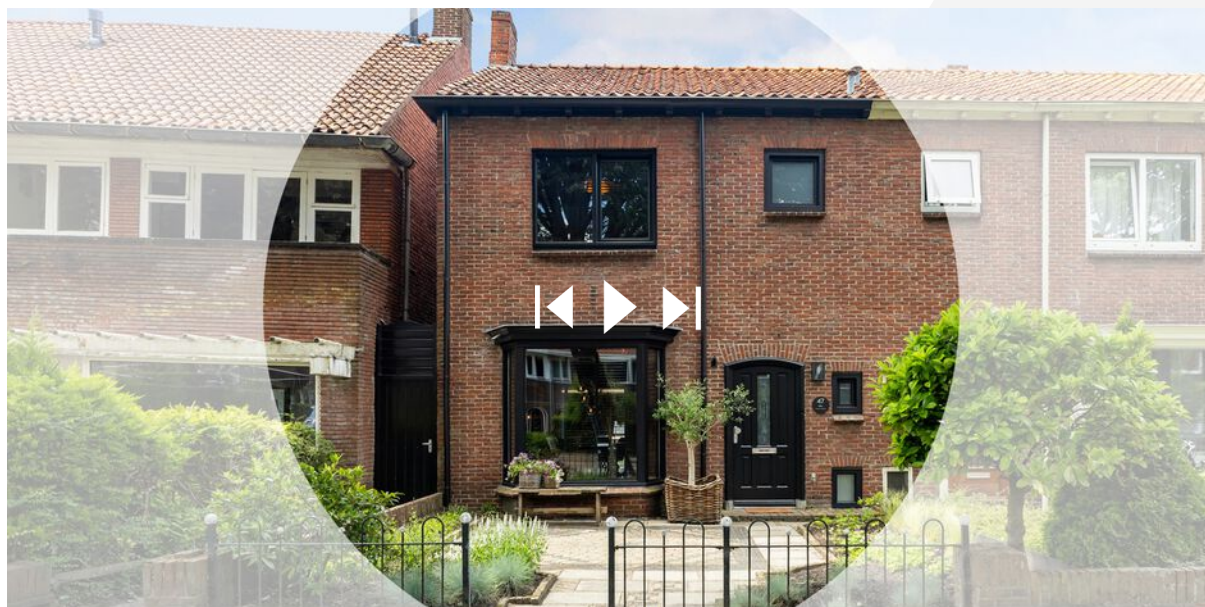
0,5 per huishouden

Bekijk deze woning online!

webspaces.yisual.com/goudenregenstraat47

Makelaardij
**LAURENS
BEIMERS**

Goudenregenstraat 47, 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