

Modern
WONEN



Swammerdamstraat 7
Leeuwarden



*Kom je
binnenkijken?*

Welkom!

Wij zijn Hellema Makelaars. De makelaar van deze woning.

Wij hebben zo veel mogelijk informatie verzameld en in deze brochure verwerkt.
Dit zijn onder andere de volgende punten:

- De specificaties en kenmerken
- De prijs
- Een omschrijving van de woning
- De fotos en plattegronden
- Lijst van zaken en de kadastrale kaart
- Ons team
- Veelgestelde vragen

Ben je van plan om een bieding uit te brengen? Dan kun je achterin deze brochure meer informatie vinden over op welke wijze dit kan.



*'Voor vragen staan wij
altijd voor je klaar'*

Rutger de Graaf

06 - 55 96 79 39

**Blijf op de hoogte van ons
nieuwste aanbod door ons te
volgen op social media!**



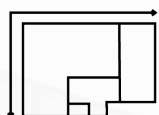
Virtual tour

Wil je op afstand een betere indruk krijgen van de ruimte? Klik of scan dan met je telefoon de QR-code voor de virtual tour door deze woning!



KENMERKEN & SPECIFICATIES

Vraagprijs € 335.000 k.k.



Woonoppervlakte

117 m²



Perceeloppervlakte

135 m²

Inhoud

444 m³

Aantal kamers

4

Bouwjaar

1934

Ligging tuin

Energie label

C





WONINGOMSCHRIJVING

Op een rustige locatie in een fijne woonwijk staat deze uitstekend onderhouden hoekwoning waar authentieke charme en hedendaags wooncomfort op een fraaie manier samenkomen. De woning is de afgelopen jaren met veel zorg gemoderniseerd, waarbij karakteristieke elementen zoals de glas in loodramen, paneeldeuren en de sfeervolle uitstraling behouden zijn gebleven.

Tegelijkertijd geniet je van het comfort van een moderne keuken, een luxe badkamer en een hoogwaardige afwerking.

De woning beschikt over een lichte doorzonwoonkamer, een moderne keuken, drie volwaardige slaapkamers en een stijlvolle badkamer. Daarbij zorgen zowel de zonnige voortuin als de beschutte achtertuin ervoor dat er op elk moment van de dag een fijne plek is om buiten te zitten. Een woning waar je zonder te klussen direct kunt intrekken.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je tevens de royale woonkamer, die dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor als achterzijde heerlijk licht is. De fraaie visgraatvloer loopt door over de gehele verdieping en vormt samen met de rustige kleurstelling een stijlvolle basis.

Aan de voorzijde biedt de woonkamer een prettig vrij uitzicht op het park aan de overzijde

met familie en vrienden. Vanuit de woonkamer loop je direct de achtertuin in, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

De moderne halfopen keuken vormt een mooie verbinding tussen koken en wonen. Met diverse inbouwapparatuur, een ruim werkblad en veel kastruimte is de keuken niet alleen stijlvol, maar ook praktisch ingericht. De halfopen opstelling zorgt voor een prettige interactie met de woonruimte, terwijl de keuken tegelijkertijd een eigen plek behoudt.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor extra bergruimte en het plaatsen van de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken zijn zowel de achtertuin als het separate toilet bereikbaar, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik.

Buitenruimte

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne plek om buiten te zitten. Er is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek, terwijl de achterom zorgt voor extra gebruiksgemak. Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin waar eveneens een fijne zitplek kan worden gecreëerd. Hierdoor kun je op verschillende momenten van de dag van de zon genieten.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee comfortabele slaapkamers. De ruime hoofdslaapkamer aan de voorzijde beschikt over een prettig vrij uitzicht op het groen en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast.

De overige slaapkamer is veelzijdig in te richten en leent zich uitstekend als kinderkamer, werkkamer, logeerkamer of hobbyruimte.

De badkamer is modern en smaakvol afgewerkt en straalt direct luxe uit. Hier beschik je over een royale douche, een ligbad en een stijlvol wastafelmeubel. Dankzij de rustige kleurstelling en hoogwaardige materialen is dit een fijne ruimte om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.

Tweede verdieping

De tweede verdieping vormt een verrassend ruime aanvulling op de woning. Dankzij de dakramen valt er veel natuurlijk daglicht naar binnen en ontstaat een lichte en prettige ruimte. De verdieping is momenteel ingericht als combinatie van werk en slaapruijnte, maar kan geheel naar eigen wens worden gebruikt als thuiswerkplek, hobbyruimte, logeerkamer of extra slaapkamer. De zichtbare houten balken geven deze verdieping bovendien een sfeervol en karakteristiek accent.

Ligging

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Direct tegenover de woning ligt een fraai park, waardoor je vanuit de woonkamer geniet van een groen en vrij uitzicht. Op het grasveld voor de woning is bovendien recent een nieuwe speeltuin aangelegd, wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt voor gezinnen met kinderen. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook het stadscentrum is eenvoudig bereikbaar, waardoor je profiteert van zowel de rust van de woonwijk als de levendigheid van de stad.

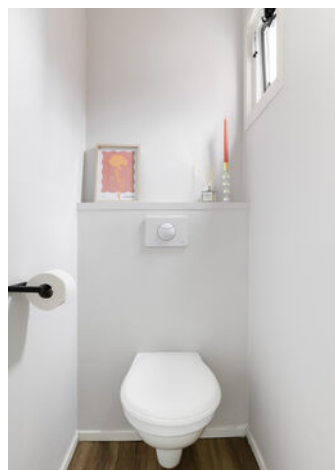
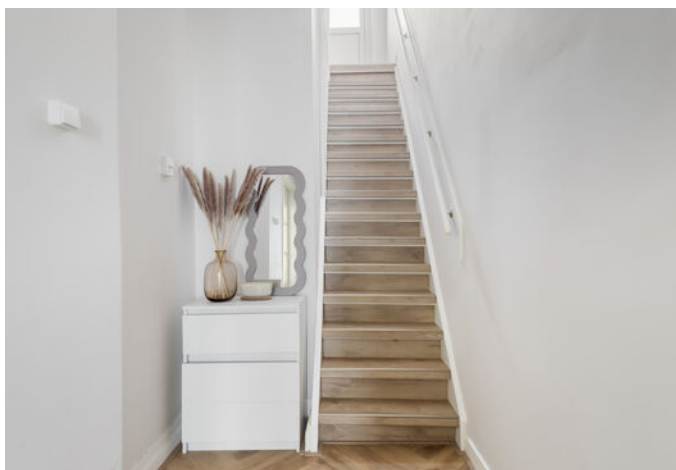
Bijzonderheden

- Instapklare jaren 30 hoekwoning
- Authentieke details gecombineerd met modern wooncomfort
- Vrij uitzicht op het park aan de voorzijde
- Nieuwe speeltuin op het grasveld voor de woning
- Lichte doorzonwoonkamer met fraaie visgraatvloer
- Moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Drie volwaardige slaapkamers
- Luxe badkamer met ligbad en ruime douche
- Achtertuin met achterom
- Smaakvolle afwerking en neutrale kleurstelling
- Gelegen in een rustige woonwijk nabij voorzieningen en het stadscentrum

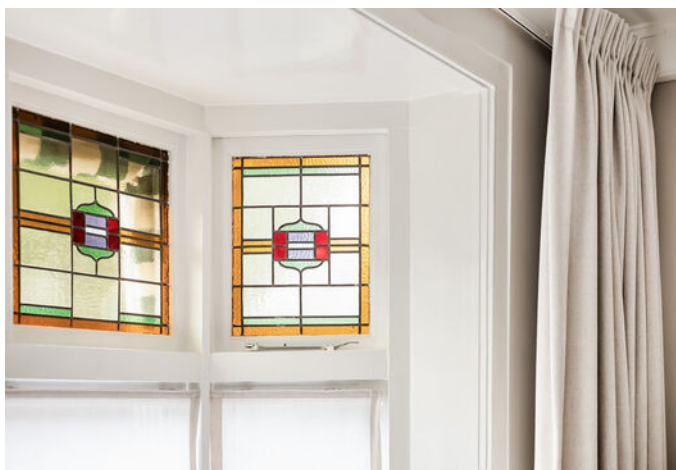
Ben je op zoek naar een sfeervolle, instapklare woning met karakter én modern wooncomfort? Dan is deze fraaie hoekwoning absoluut een bezichtiging waard. Maak snel een afspraak en ervaar zelf de ruimte, de sfeer, het vrije uitzicht op het park en de uitstekende afwerking van deze bijzondere woning.

**NEEM
EEN KIJKJE**
*binnen
& buiten*









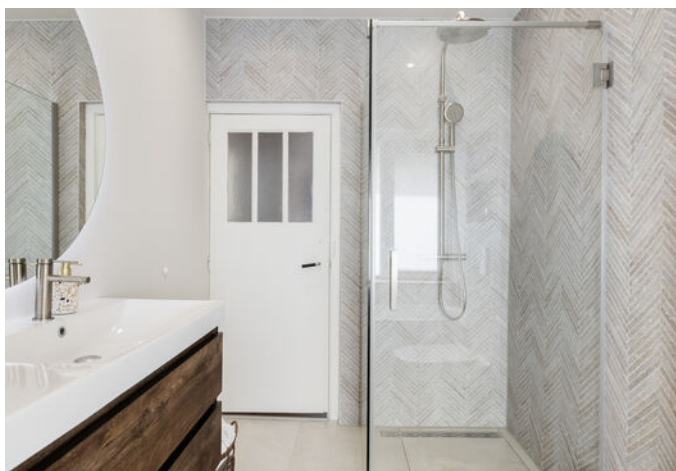








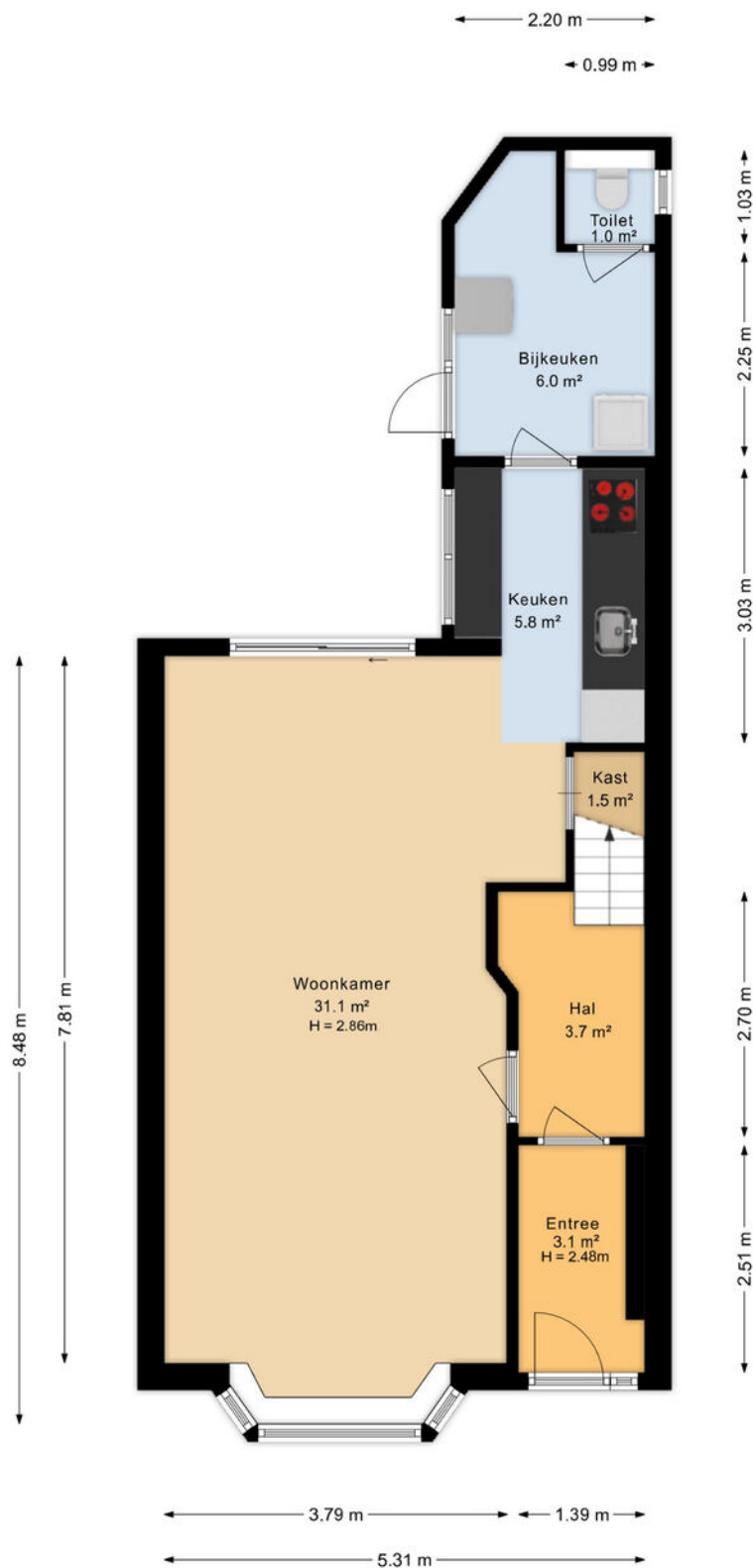






PLATTEGROND

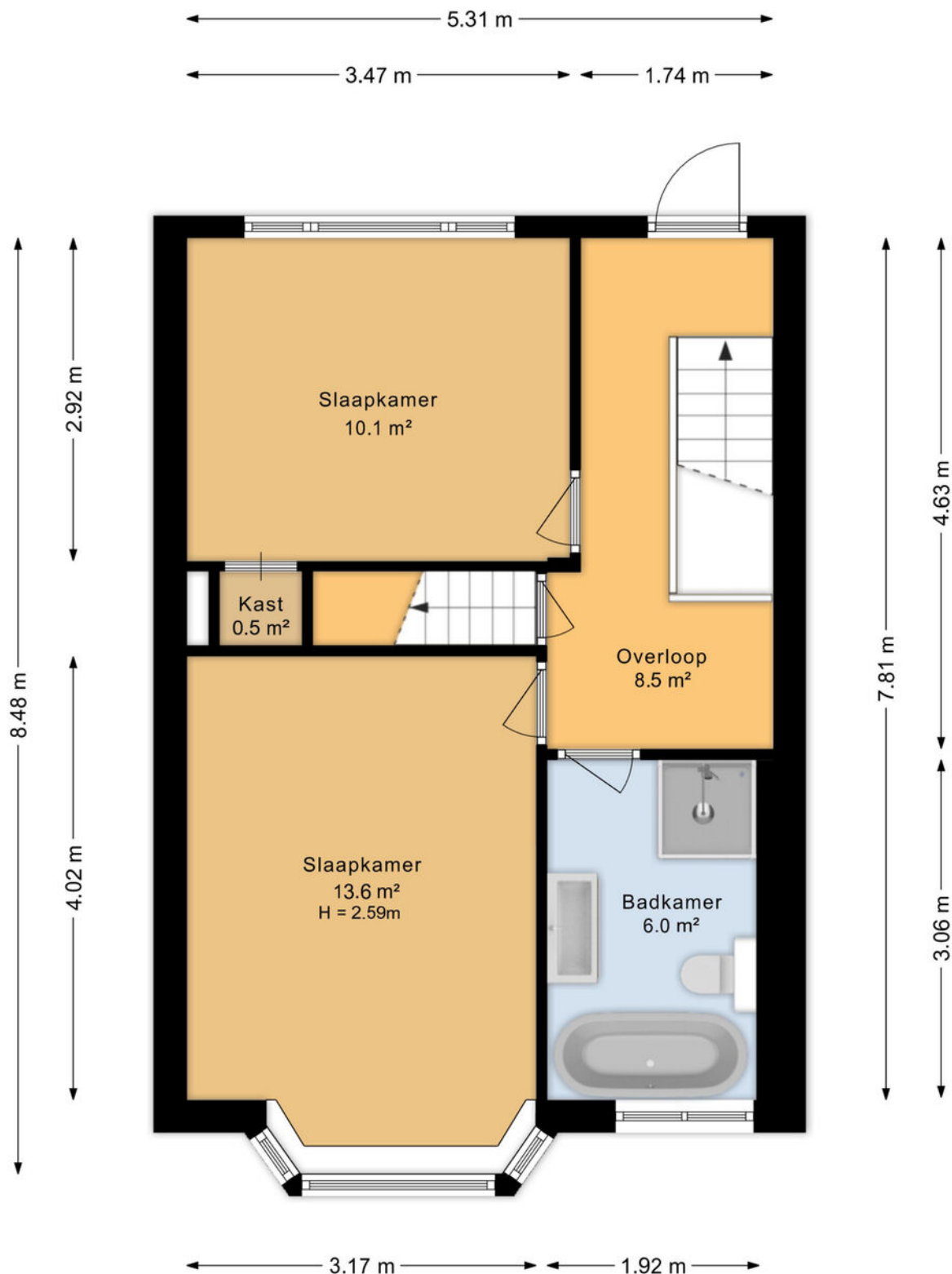
Ontdek de begane grond!



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

PLATTEGROND

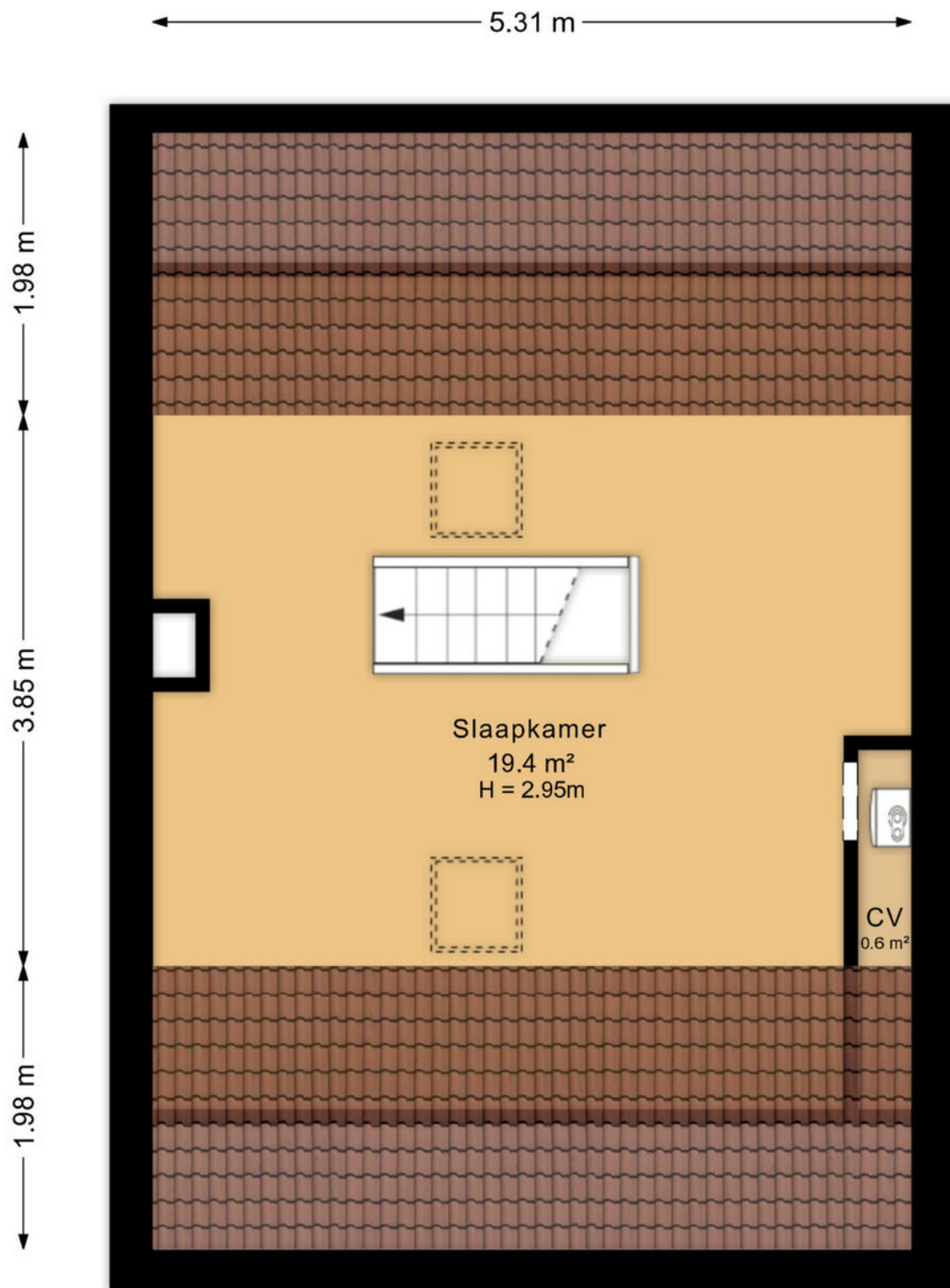
Ontdek de eerste verdieping!



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

PLATTEGROND

Ontdek de tweede verdieping!



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

KADASTRALEKAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Swammerdamstraat 7



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leeuwarden

Sectie F

Perceel 4844

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 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.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Pax kast slaapkamer			X
- kasten zolder (voor niks)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Boekenplanken babykamer		X	
- Spiegels (buiten badkamer)		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Elektrische boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- Spiegel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen erker	X		

LIJST VAN ZAKEN

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

- Radiatorfolie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

- Picknickbank

X

Het biedproces in een notendop

Ben je enthousiast over de woning? Dan is het tijd om een bod uit te brengen! Wanneer je interesse hebt getoond, krijg je een persoonlijk Move-account waarmee je eenvoudig je bod kunt indienen. Dit platform maakt het biedproces snel en transparant.

Wat kun je invoeren?

1. Het bedrag van je bod.
2. Eventuele voorwaarden.
3. Een persoonlijk bericht voor de verkoper (dit is geheel optioneel).

Eén van onze makelaars bespreekt jouw bod direct met de verkoper. Daarna nemen we contact met je op. Misschien komt er een tegenbod, of wellicht wordt jouw bod gelijk geaccepteerd. In sommige gevallen kan het even duren voordat je een reactie krijgt. We houden je op de hoogte!

Hoe ziet Move eruit?

+ drie handige tips voor het invullen.

1. Het bedrag van je bod.

Zodra je je bod wilt doen, vul je simpelweg het bedrag in dat je bereid bent te bieden. Dit is het belangrijkste onderdeel van je bod en zorgt ervoor dat de verkoper weet waar je staat.

2. Eventuele voorwaarden.

In het biedformulier kun je ervoor kiezen om specifieke voorwaarden in te voeren. Dit kan bijvoorbeeld een bouwkundige keuring wilt laten uitvoeren of dat je het bod wilt doen onder voorbehoud van een goedgekeurde financiering.

3. Een persoonlijk bericht.

Wil je de verkoper iets meegeven over waarom jij de ideale koper bent? Voeg dan een persoonlijk bericht toe waarin je bijvoorbeeld je enthousiasme voor de woning deelt of je situatie uitlegt.

Hier kan een bod uitgebracht worden op deze woning. Het bod wordt doorgezet naar de verkopende makelaar.

* Bod (kosten koper)

* Bieding

- ☐ Namens mijzelf, als particulier
- ☐ Namens mijzelf en partner, als particulier
- ☐ Voor een klant, als aankopende makelaar
- ☐ Anders, namelijk

* Woning bezichtigd

- ☐ Ja
- ☐ Nee

Onder welke voorwaarden?

Persoonlijk bericht

OnsTeam



Meindert de Graaf

Register NVM makelaar
& Taxateur wonen



Rutger de Graaf

NVM-Makelaar



Sylvana Wustenveld

Kantoormanager



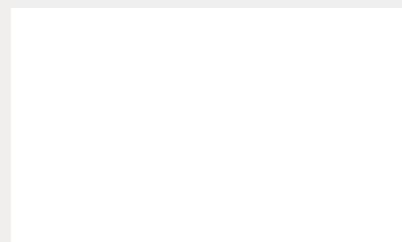
Sherelyne Muller

Commercieel
Medewerker



Baukje Snieder

Styliste



JE HUIS VERKOPEN? WAT NU?

Het verkoopproces in 4 stappen:

1.

Voorbereiding verkoop

Wij zorgen ervoor dat de fotograaf en inmeter bij jullie langskomen. Ook kan onze stylist Baukje ingeschakeld worden indien gewenst. Wij zorgen altijd voor een optimale presentatie op Funda door middel van prachtige foto's, kloppende plattegronden en een wervende verkooptekst. Ook nemen wij de woning volledig op, zodat we de juiste informatie kunnen verstrekken.

2.

Plaatsing op Funda & social media

Als de voorbereiding klaar is en alles is goedgekeurd door de opdrachtgever, gaan wij over tot het plaatsen van de woning op Funda en op onze social media kanalen! Nu kunnen potentiële kopers reageren en zorgen wij dat ze de kans krijgen om de woning te bezichtigen, uiteraard afgestemd met jouw agenda.

3.

Bezichtigingsronden

Tijdens de bezichtigingen proberen wij de mogelijke kopers te enthousiasmeren voor de woning! We benadrukken de sterke punten en zorgen dat de kijkers de juist informatie krijgen. Uiteraard vertellen wij ook de mindere punten indien deze er zijn. De kijker moet een reëel beeld krijgen van de woning en dient goed ingelicht te worden.

4.

Onderhandelingen en verkoop

Dit proces gaat als volgt: accepteer je een bod? Dan leggen wij, de verkopende makelaar, de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Zodra de koopakte ondertekend is door zowel de koper als de verkoper, treedt de wettelijke bedenktijd van drie dagen in. Binnen deze tijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop. Gebeurt dit niet en is de financiering rond? Gefeliciteerd! De koop is definitief en de overdracht zal plaats gaan vinden bij de notaris.

Waarom een NVM-makelaar?

Hellema makelaars is al jaren aangesloten bij de NVM; de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen. De NVM is de grootste ledenorganisatie van makelaars, taxateurs en vastgoeddeskundigen in Nederland. Er zijn verschillende brancheverenigingen in Nederland waar je als makelaar bij aangesloten kunt zijn.

Wij zijn trots dat we zijn aangesloten bij de NVM. Helaas weten veel mensen niet precies wat het inhoudt om bij deze ledenorganisatie aangesloten te zijn, en dat is bést jammer aangezien hier redelijk veel vanaf hangt en ook het niveau van werken kan bepalen. Sinds 1 maart 2001 is de titel makelaar namelijk niet langer wettelijk beschermd. Vanaf die tijd mag iedereen zich makelaar noemen. Deze vrijheid levert voor jou als consument geen enkele garantie op dat vakbekwaamheid en ethiek voldoende zijn gewaarborgd.

Makelaars die aangesloten zijn bij de NVM staan voor kwaliteit en betrouwbaarheid.

Aangesloten zijn bij de NVM heeft veel voordelen:

- De NVM stelt kwaliteitseisen aan haar leden. Dat betekent dat een toekomstig NVM-makelaar of taxateur over voldoende kennis van het vak moet beschikken. Deze kennis kan worden op gedaan bij verschillende opleidingsinstituten. Bij ons zijn alle makelaars afgestudeerd op het gebied van vastgoed & makelaardij. Daarnaast wordt er een screening gedaan door de Commissie Lidmaatschapszaken.
- Nieuwe wetgeving zorgt ervoor dat de processen constant veranderen, om dit allemaal goed te kunnen blijven doen is het belangrijk om de kennis up-to-date te houden. Makelaars die aangesloten zijn bij de NVM moeten daarom hun niveau blijven aantonen door het maken van toetsen. Als een bepaald niveau niet gehaald wordt, mag je niet langer aangesloten zijn bij de NVM.
- Toegang tot een unieke database met uitgebreide informatie met historie tot diep in de jaren 70.
- Wij kunnen de juristen van de NVM ten alle tijden raadplegen voor extra inzichten.
- Niet alleen onze kennis moet op peil zijn, ook onze documentatie moet op niveau zijn. Daarom worden er regelmatig controles gedaan om te kijken of wij alle dossiers goed op orde hebben.
- Een makelaar of taxateur die beëdigd is door NVM dient zich te houden aan de erecode van de NVM.

*Wil jij de NVM gedragscode lezen
Scan dan de QR-code! →*



Werknemers & ZO

Meindert de Graaf staat sinds 1986 aan het roer van Hellema makelaars. Binnen de Hellema familie is het kantoor overgegaan van generatie op generatie totdat Meindert de makelaardij overnam. Bijzonder is het dat de zoon van Meindert, Rutger de Graaf, inmiddels ook werkzaam is bij het kantoor en deze ook zal overnemen. Meindert & Rutger zijn de makelaars van ons kantoor. De vele gelijkenissen maar toch ook grote verschillen die zij hebben, zorgen voor een goede balans.



Meindert begon met een opleiding tot stedenbouwkundig tekenaar. Hoewel hij het vakgebied interressant vond, wilde hij niet dagenlang binnen zitten op kantoor, hij miste het klantcontact. Na een sabbatical in Canada kwam hij te werken bij Hellema makelaars als verzekerings inspecteur. De gebroeders Hellema zagen iets in Meindert en gaven aan dat hij een opleiding tot makelaars moest gaan volgen, zo gezegd: zo gedaan! Meindert heeft al zijn papieren gehaald en mag zichzelf register makelaar noemen: hij mag zich bezighouden met zowel particulier als zakelijk en bovendien mag hij taxeren. In de toekomst gaat Rutger de makelaardij overnemen van zijn vader. Meindert zelf zegt hier over:

"Ik heb mijn zoon eerst geadviseerd een ander vak te leren, makelaar kon hij altijd nog worden. Toen Rutger bij de makelaar kwam werken ter ondersteuning, vond hij het meteen leuk! Van relaties verneem ik dat ze vinden dat Rutger veel op mij lijkt. Rutger ziet dit als een compliment. Dat is natuurlijk leuk om te horen als vader."

Rutger herkent zichzelf in dit verhaal. Hoewel hij er thuis mee opgroeide, ontvlamde de passie voor vastgoed nog niet. In de crisistijd besloot hij zijn vader te gaan helpen met zijn bedrijf en hier kwam hij erachter dat dit vak hem op het lijf geschreven is. Hij maakte zijn studie bedrijfskunde af en is toen verder gaan studeren. Inmiddels mag hij zichzelf kandidaat makelaar noemen. Zelf zegt Rutger over zijn werk:

"Ik voer bijzondere gesprekken met uiteenlopende mensen. Hellema makelaars is kleinschalig en dat biedt de mogelijkheid tot warm en persoonlijk contact!"

Rutger wil vernieuwen en meegaan met de nieuwste ontwikkelingen, Meindert heeft alle ontwikkelingen meegemaakt en heeft de basis gelegd voor een integer & persoonlijk bedrijf, het is niet voor niks dat Hellema al meer dan een eeuw bestaat. Zijn jarenlange ervaring en Rutger zijn frisse blik zijn de combinatie voor een succesvolle woningverkoop.

Verhuizen?

Even 'Ontzorgd Verhuizen' bellen!

Verhuizen is behoorlijk ingewikkeld. Er komt veel meer bij kijken dan het overbrengen van spullen. Met Ontzorgd Verhuizen, de Erkende Verhuizer voor senioren, zijn zorgen en stress van de baan.

Niet alleen wij kunnen wij alles voor u doen. Vooral door de persoonlijke manier waarop wij dat doen. Uw eigen verhuisregisseur regelt en organiseert uw verhuizing zoals ú dat wil. Wij verhuizen mensen.



**ontzorgd
verhuizen**

dé verhuisregisseur voor senioren



058 - 041 01 01



Info@ontzorgdverhuizen.nl



www.ontzorgdverhuizen.nl



**ERKENDE
VERHUIZERS**

"Dit was mijn 11e verhuizing, maar nog nooit heb ik zo'n fijne verhuizing meegemaakt. Terwijl jullie mijn huis leeghaalden, zat ik met een vriendin te rummicuppen. Wat fijn dat er zulke bedrijven zijn. Ontzorgd Verhuizen, het was waar."

Mevrouw Ten Berge

hellema makelaars



Wil je dit avontuur met ons aangaan?

Wij kunnen niet wachten om aan de slag te gaan met ons team om je woning zo goed mogelijk in de markt te zetten en om het verkoopproces zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen.

Tijd om aan de slag te gaan. Neem contact met ons op en dan kunnen we gaan beginnen!

Wiardaplantage 2
8939 AA, Leeuwarden

058 215 59 90
www.hellema.nl