



**Duinstra
Melis**



Leeuwarden
Rixtwei 357



Duinstra Melis

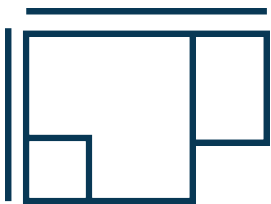


Team Duinstra Melis Makelaars

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



KENMERKEN



Woningoppervlakte

118 m²



Perceeloppervlakte

330 m²

Inhoud	547 m ³
Aantal kamers	5
Bouwjaar	1985
Ligging tuin	zuid

VRAAGPRIJS:
€ 435.000 k.k.



WONINGOMSCHRIJVING

Welkom aan de Rixtwei 357! Een heerlijke eengezinswoning op een rustige en fijne plek in Leeuwarden, met verrassend veel ruimte, maar liefst vier slaapkamers, een garage, een ruime zolder én een zonnige achtertuin aan het water. Tel daar de fijne ligging, de lichte woonkamer, de royale keuken en de gezellige houtkachel bij op en je hebt een woning waar ontzettend veel te genieten valt!

Via een rustige weg bereik je de woning. Eenmaal binnen valt direct de ruime entree op. Hier vind je het toilet, de meterkast, een praktische bergkast met de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen én een handige trapkast. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer, de eerste verdieping én de garage. Lekker praktisch!

De woonkamer is een fijne plek om thuis te komen. Dankzij de grote ramen en de ligging aan de tuin is de ruimte lekker licht en ruimtelijk. Hier woon je echt gericht op buiten. De schuifpui zorgt voor een fijne verbinding met de achtertuin en op mooie

dagen zet je deze natuurlijk lekker open. Zo haal je buiten als het ware naar binnen. En voor de gezelligheid is er de houtkachel. Zie je jezelf al zitten op een knusse winteravond, terwijl het vuur brandt en je vanuit de woonkamer zo de tuin inkijkt? Een leuk detail in de woonkamer is de speelse ronding, die de ruimte net dat beetje extra geeft. Geen standaard rechte lijnen, maar een verrassend element dat zorgt voor karakter en een gezellige uitstraling.

De open keuken is absoluut een van de fijne plekken van deze woning. En wat een ruimte! Onwijs ruim, praktisch ingedeeld en voorzien van lekker veel kastruimte, waardoor je hier met gemak al je spullen kwijt kunt. De keuken beschikt over onder andere een oven, magnetron, inductiekookplaat, koelkast en vriezer. Alles bij de hand dus om uitgebreid te koken of juist gezellig samen te eten. Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijf je tijdens het koken gezellig in contact met de rest van het gezin of je visite. Een keuken die niet alleen praktisch is, maar echt onderdeel

uitmaakt van het dagelijks leven.

Op de eerste verdieping wordt het ruimtegevoel alleen maar groter. Hier bevinden zich maar liefst vier ruime en lichte slaapkamers. Dat maakt deze woning ideaal voor een gezin, maar biedt natuurlijk ook volop mogelijkheden voor een thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer. Iedere kamer heeft zijn eigen mogelijkheden en door de prettige lichtinval voelen de ruimtes stuk voor stuk fijn en aangenaam aan.

Ook aan comfort is gedacht. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, separate douche, wastafelmeubel en toilet. Of je nu kiest voor een snelle douche in de ochtend of juist uitgebreid wilt ontspannen in bad: hier kan het allemaal!

En alsof de woning nog niet genoeg ruimte heeft, is er ook nog een ruime zolder. Een ideale plek om al die spullen op te bergen die je niet iedere dag nodig hebt. Kerstspullen, koffers, sportartikelen, speelgoed of gewoon

lekker veel voorraad: hier kun je het allemaal kwijt.

De woning beschikt bovendien over een garage. Hier kun je met gemak een auto kwijt, maar de ruimte is natuurlijk ook ideaal als klusruimte, hobbyruimte of extra opslag. De garage beschikt over elektra en verwarming en biedt daardoor volop mogelijkheden. Vanuit de garage loop je door naar de achterliggende berging. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Extra praktisch is dat je vanuit deze berging rechtstreeks de tuin in kunt.

En dan komen we misschien wel bij één van de grootste pluspunten van deze woning: de achtertuin!

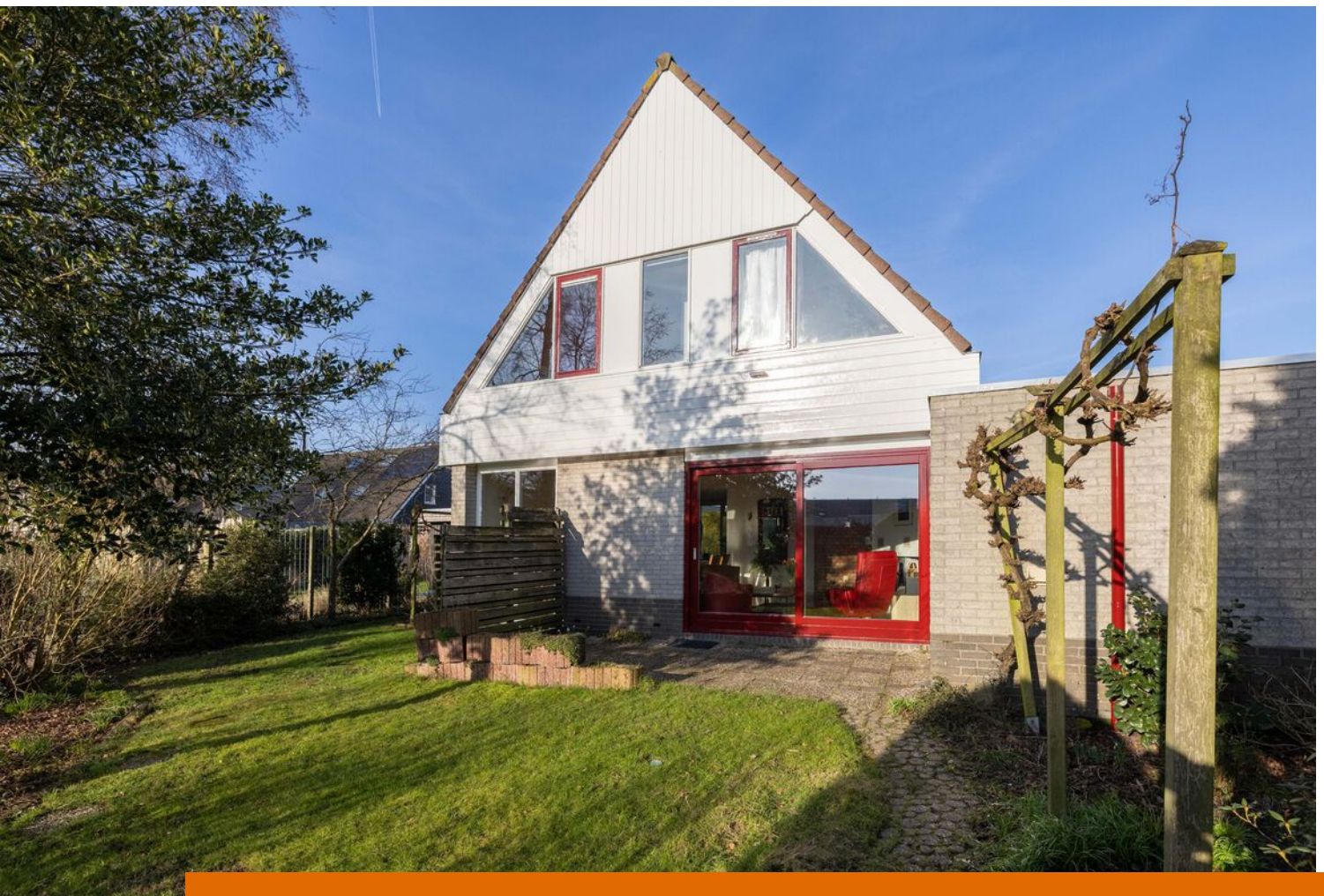
De tuin ligt prachtig aan het water en is een heerlijke plek om tot rust te komen. Hier geniet je van het buitenleven, de ruimte en de rust. Een kop koffie in de ochtendzon, lekker lang tafelen op een zomeravond of gewoon heerlijk ontspannen met een goed boek: hier kan het allemaal.

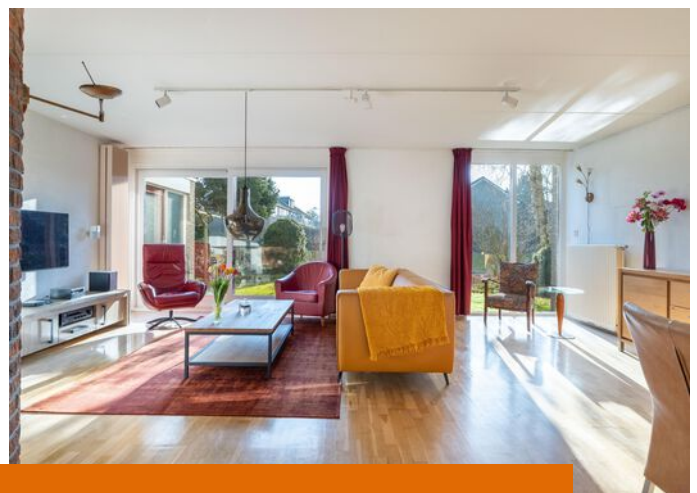
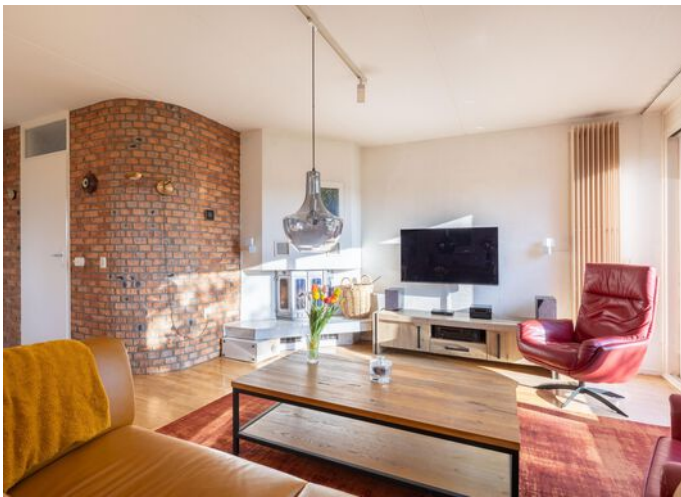


De tuin is bovendien via de voorzijde van de woning bereikbaar, wat natuurlijk erg praktisch is. De ligging aan het water zorgt voor een heerlijk vrij en rustig gevoel. Je woont hier lekker rustig, maar tegelijkertijd zijn de dagelijkse voorzieningen en alles wat Leeuwarden te bieden heeft dichtbij. Ook aan het onderhoud is gedacht: afgelopen najaar is de woning aan de buitenzijde opnieuw in de verf gezet en begin dit jaar is de beschoeiing langs de vijver vernieuwd.

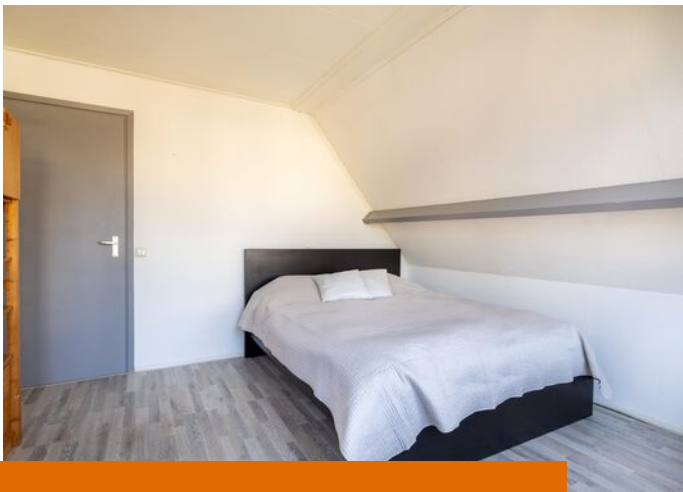
Garage geschikt voor een auto
Garage voorzien van elektra en verwarming
Aparte berging met witgoedaansluitingen
Zonnige achtertuin aan het water
Tuin bereikbaar via de voorzijde
Rustige ligging met voorzieningen dichtbij

Pluspunten op een rij
Ruime eengezinswoning
Maar liefst 4 ruime slaapkamers
Heerlijk lichte, tuingerichte woonkamer
Gezellige houtkachel
Schuifpui naar de achtertuin
Speelse ronding in de woonkamer
Zeer ruime open keuken
Voorzien van o.a. oven, magnetron, inductiekookplaat, koelkast en vriezer
Complete badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet
Ruime zolder met veel bergruimte







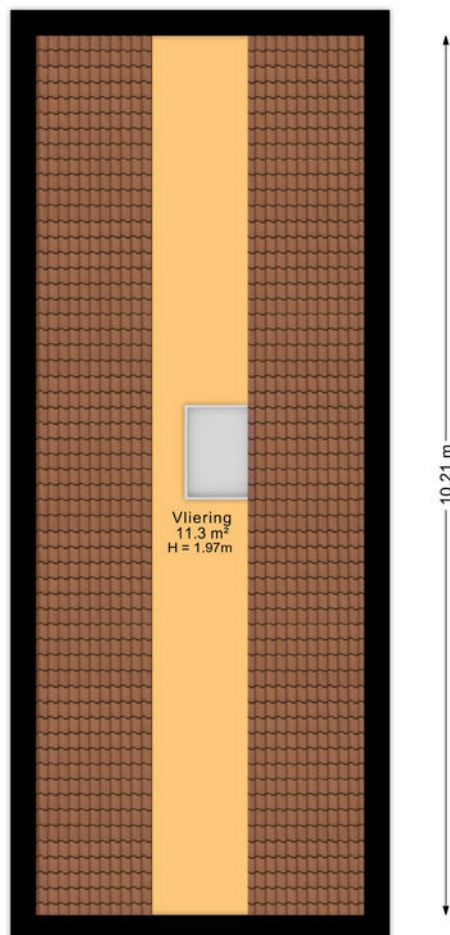
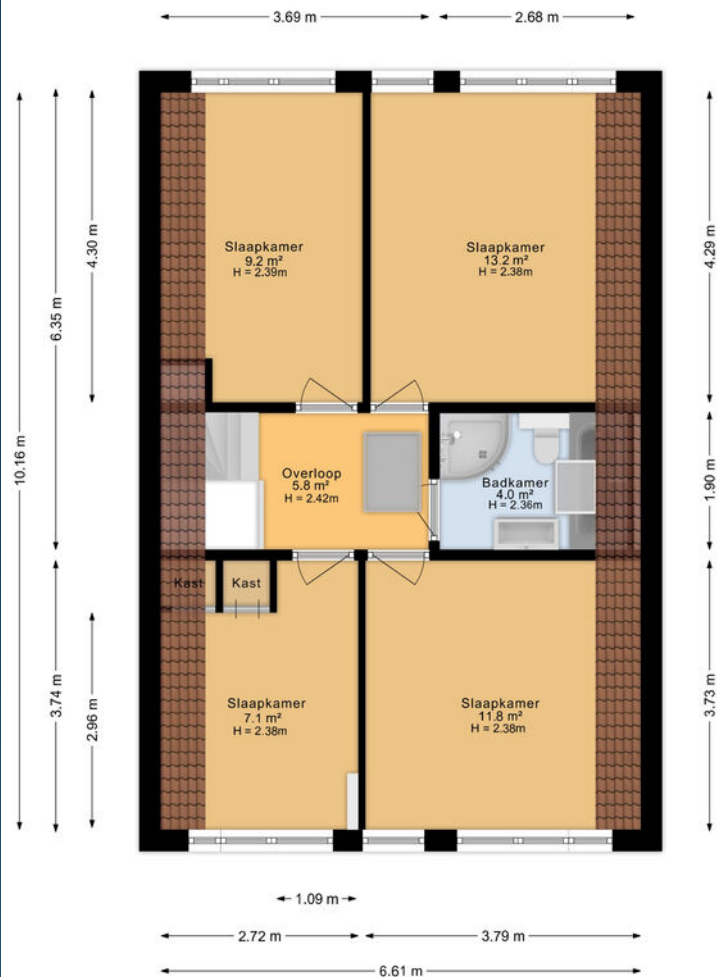














12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leeuwarden

Sectie D

Perceel 8035

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 20 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



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



Behoefte aan meer begeleiding en advies?

De aankoopcoach

Totaal *
€990,-

- ✓ Een groepsapp met het team en een eigen aankoop-expert
- ✓ Hulp bij het maken van een afspraak voor een bezichtiging
- ✓ Wij controleren de beschikbare informatie van verkopend makelaar en wijzen je op eventuele waarde bepalende factoren
- ✓ Wij doen onderzoek naar de waarde van de woning
- ✓ Tips en trucs op basis van onze ervaring en kennis
- ✓ Een eerlijke, objectieve en deskundige mening over de woning en haar waarde
- ✓ Advies wat te bieden en de bieding via ons laten verlopen
- ✓ Mocht het niet om een inschrijfprocedure gaan doen wij de onderhandelingen voor de beste aankoopprijs

* Inclusief verplichte afhandeling van het dossier (€495,-). Bij de aankoopcoach betaal je in twee termijnen, vooraf €495,- en achteraf €495,- bij de notaris. De ervaring leert dat men binnen 5 kansen een woning heeft aangekocht met ons als aankoopcoach. Lukt dit onverhoopt niet? Dat kun je opnieuw een pakket aanschaffen.

De aankoopmakelaar

Totaal **
€1995,-

Bij Duinstra Melis Makelaars kun je naast een aankoopcoach ook een aankoopmakelaar inschakelen. Binnen dit pakket krijg je alles wat je bij de aankoopcoach ook krijgt, aanvullend met de volgende diensten:

- ✓ We gaan met je mee naar bezichtigingen zodat we beter advies over de woning en de bouwkundige staat kunnen geven
- ✓ We begeleiden je bij de leveringsinspectie

** Inclusief verplichte afhandeling van het dossier (€495,-). Bij de aankoopmakelaar betaal je in twee termijnen, vooraf €795,- en achteraf (indien er een woning wordt aangekocht) €1200,-.

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 waardebeoordeling aan.

Duinstra Melis Makelaars

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