

te koop



Voorstreek 79

Leeuwarden

Koopsom € 575.000 k.k.

ABO  **Peter de Vries**
makelaars

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

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
161 m²

BEDRIJFSRUIMTE
218 M2

PERCEELOPPERVLAKTE
231 m²





Omschrijving

Beleggings- en ontwikkelkansen midden in de binnenstad van Leeuwarden.

Op een markante plek aan de Voorstreek, midden in de historische binnenstad van Leeuwarden, bieden wij dit royale winkel-/woonpand aan. Een object dat vooral interessant is voor de belegger of ontwikkelaar die verder kijkt dan de huidige situatie. Het pand beschikt over een aanzienlijke hoeveelheid ruimte, een winkelruimte op de begane grond, een bovenwoning over meerdere verdiepingen én een concreet uitgewerkt schetsplan voor transformatie naar vijf zelfstandige appartementen.

Daarmee is Voorstreek 79 niet alleen een bestaand winkel-/woonobject, maar vooral een pand met interessante mogelijkheden voor de toekomst.

Huidige situatie

Op de begane grond bevindt zich de winkelruimte, jarenlang in gebruik geweest als ijzerwaren- en gereedschapszaak. De brede winkelpui met etalages zorgt voor een herkenbare uitstraling aan de Voorstreek. Achter de winkelruimte bevinden zich aanvullende ruimten, waaronder een kantoor en magazijn. De winkel heeft een diepe plattegrond en beschikt centraal over een groot daklicht, waardoor ook verder naar achteren daglicht binnenvalt.

De bovenwoning bevindt zich aan de voorzijde en is verdeeld over de eerste en tweede verdieping. Op de eerste verdieping bevinden zich onder andere de ruime woonkamer aan de straatzijde, keuken, slaapkamer en diverse nevenruimten. De tweede verdieping biedt meerdere (slaap)kamers, een badkamer en zolderruimte.

Zowel het bedrijfs gedeelte als het woongedeelte is eenvoudig en gedateerd uitgevoerd. Modernisering is dan ook aan de orde. Voor een koper die het bestaande gebruik wil voortzetten biedt dat mogelijkheden om het geheel volledig naar eigen inzicht aan te pakken. De werkelijke kracht van dit object ligt echter naar onze mening in de herontwikkelingsmogelijkheden.

Plan voor vijf zelfstandige appartementen

Voor het pand is door een architect een schetsontwerp opgesteld voor de transformatie naar vijf zelfstandige appartementen, waarbij de huidige winkelfunctie komt te vervallen.

Er zijn daarbij twee scenario's uitgewerkt. In het eerste scenario worden vijf appartementen gerealiseerd waarbij de woningen zoveel mogelijk per bouwlaag zijn georganiseerd. Het tweede scenario gaat eveneens uit van vijf appartementen, maar met een gedeeltelijk gestapelde indeling.

Het plan maakt slim gebruik van zowel het voorhuis als de achterliggende bebouwing en de bestaande binnenplaats. Hierdoor ontstaat een interessante verdeling van verschillende woningtypen en oppervlakten binnen één ontwikkeling.

Het betreft nadrukkelijk een schetsontwerp. De uiteindelijke uitvoerbaarheid, vergunningverlening, bouwkundige uitwerking, installaties, brandveiligheid, woningsplitsing en overige publiek- en privaatrechtelijke vereisten dienen door koper zelf te worden onderzocht en afgestemd met de bevoegde instanties.

Juist doordat deze eerste ontwerpstudie al is uitgevoerd, krijgt een koper echter direct een goed beeld van de potentie die in het pand aanwezig is.

Een locatie die steeds meer richting wonen beweegt

De ligging is voor een dergelijke ontwikkeling bijzonder interessant. De Voorstreek vormt van oudsher een van de aanloopstraten van het centrum van Leeuwarden, maar het karakter van dit deel van de binnenstad verandert. Naast winkels, speciaalzaken en horeca krijgt wonen hier een steeds belangrijkere plaats.

Dat sluit aan bij de ontwikkeling die de gemeente voor dit gedeelte van de binnenstad voor ogen heeft: het gebied rond de Voorstreek, Tuinen en het Amelandskwartier ontwikkelt zich geleidelijk van een voornamelijk winkelgebied naar een gemengd binnenstedelijk gebied waarin wonen een steeds grotere rol speelt.

Voor een eventuele transformatie van Voorstreek 79 is dat een interessante ontwikkeling. Het combineert de levendigheid en voorzieningen van de binnenstad met een functie die in dit gebied steeds nadrukkelijker aanwezig is.

Midden in het centrum

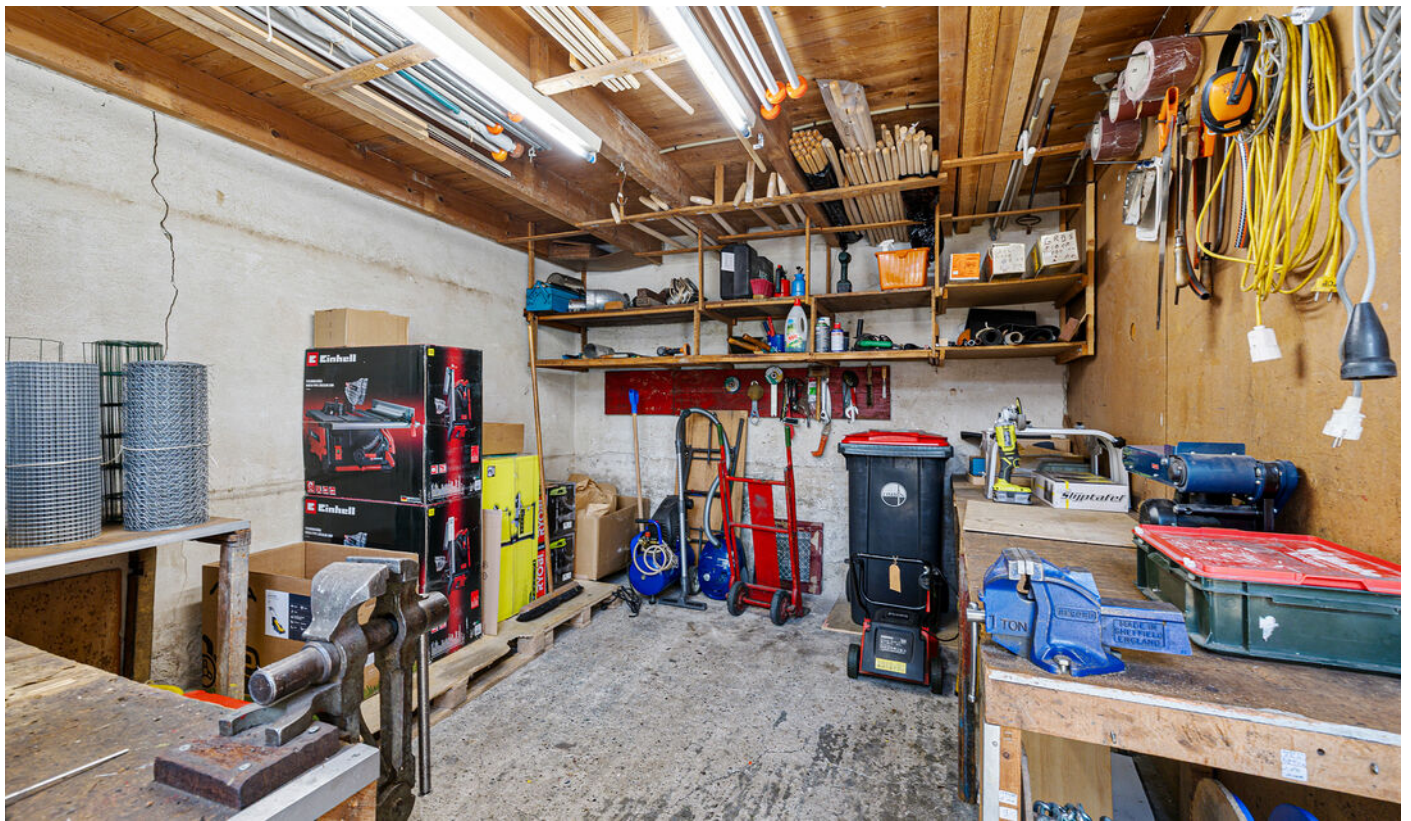
Vanuit het pand ligt vrijwel alles wat de binnenstad aantrekkelijk maakt op loopafstand. Winkels, supermarkten, restaurants, cafés en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Ook de Nieuwestad, het winkelhart, de Prinsentuin, het Fries Museum, Stadsschouwburg De Harmonie en de overige voorzieningen van het centrum zijn eenvoudig te voet of per fiets bereikbaar.

Aan de andere zijde van de Voorstreek ligt de stadsgracht, die mede het karakteristieke straatbeeld bepaalt. De historische bebouwing, het water en de diversiteit aan functies geven dit gedeelte van de stad een uitgesproken binnenstedelijke sfeer.

Ook praktisch is de ligging goed. Parkeervoorzieningen bevinden zich op korte afstand en het NS- en busstation is





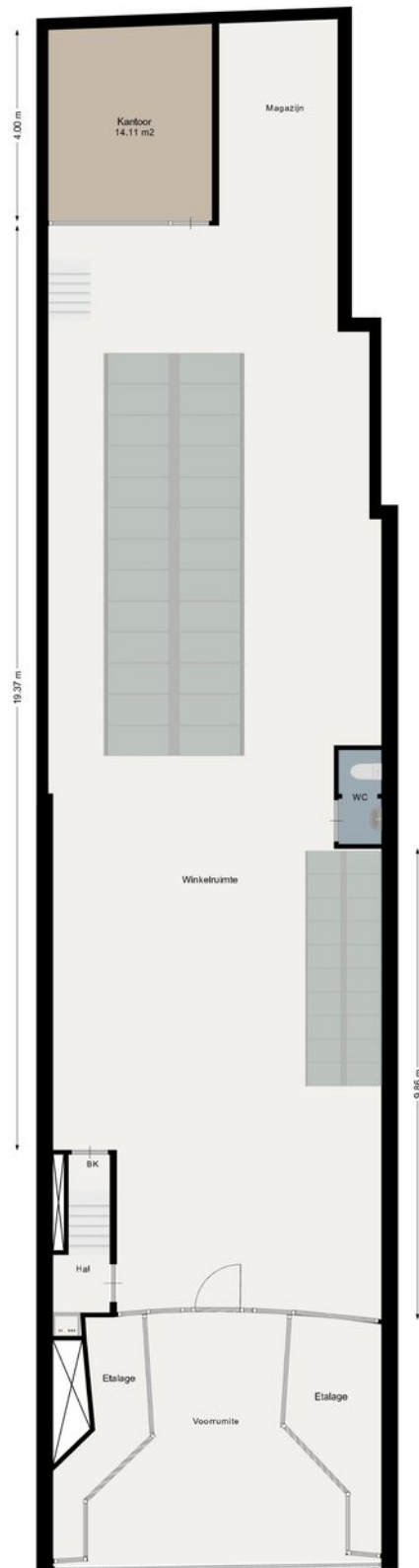






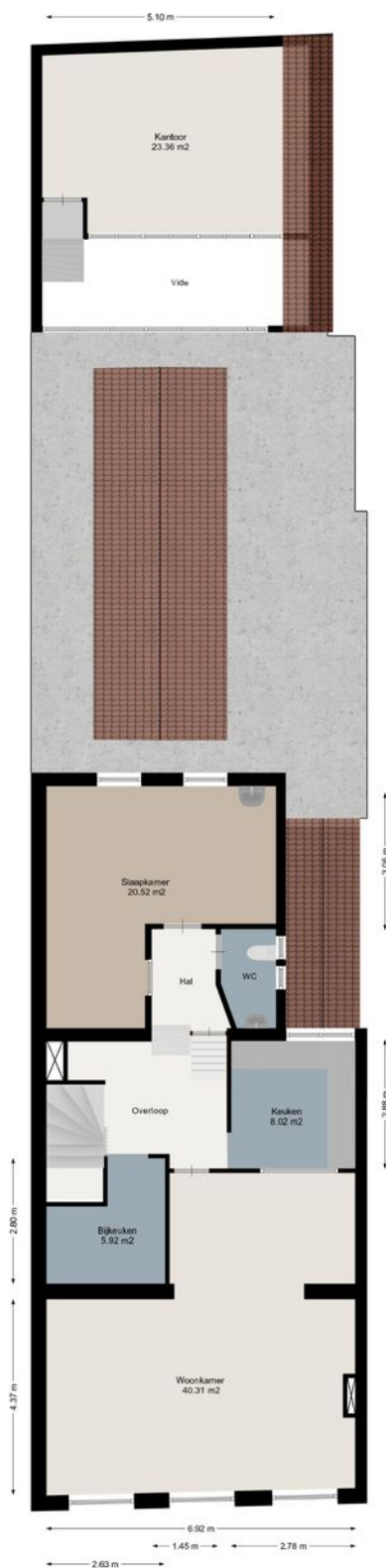


Plattegrond begane grond



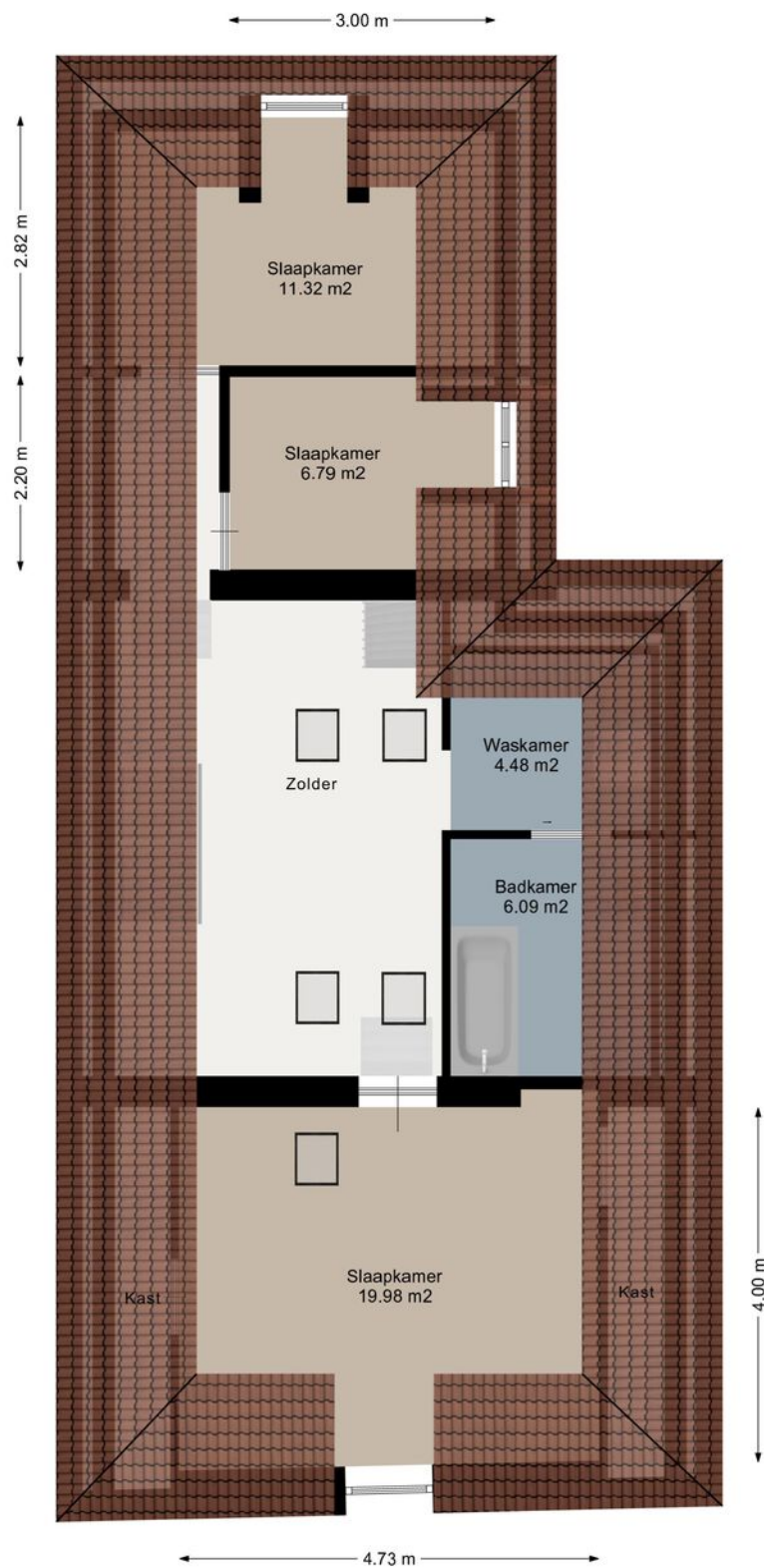
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond 1e verdieping



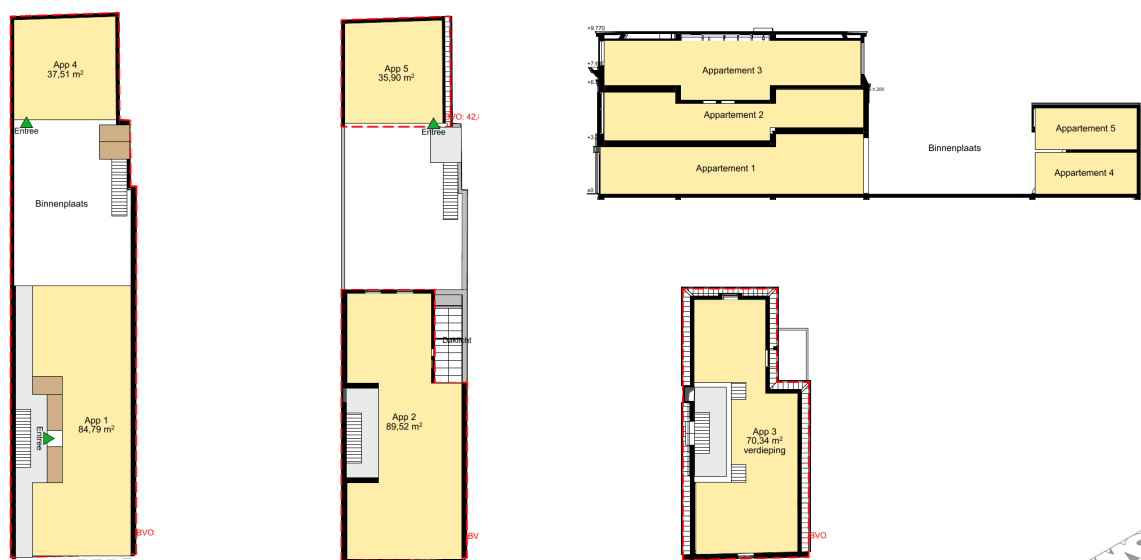
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Schetsontwerp appartementen



Scenario 1: 5 appartementen over 1 laag

Nb: maten en oppervlakten in het werk te controleren!

Scenario 1

OPDRACHTGEVER:	Naam opdrachtgever - Straat opdrachtgever - Stad opdrachtgever		
WERK EN PLAATS:	Voorstreek 79 - Leeuwarden		
FORMAAT:	A3	PROJECTNO.:	28153
SCHAAL:	1 : 500	STATUS:	
DATUM:	04-04-2026	BLADNO.:	SO-01
GEWIJZIGD:			

© 2026 Architectuurstudio Keesen. Alle rechten voorbehouden. Dit document is auteursrechtelijk beschermd. Het kopiëren van dit document is strafbaar. (2026-2027)



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: voor



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 A

Perceel 1804

kadaster

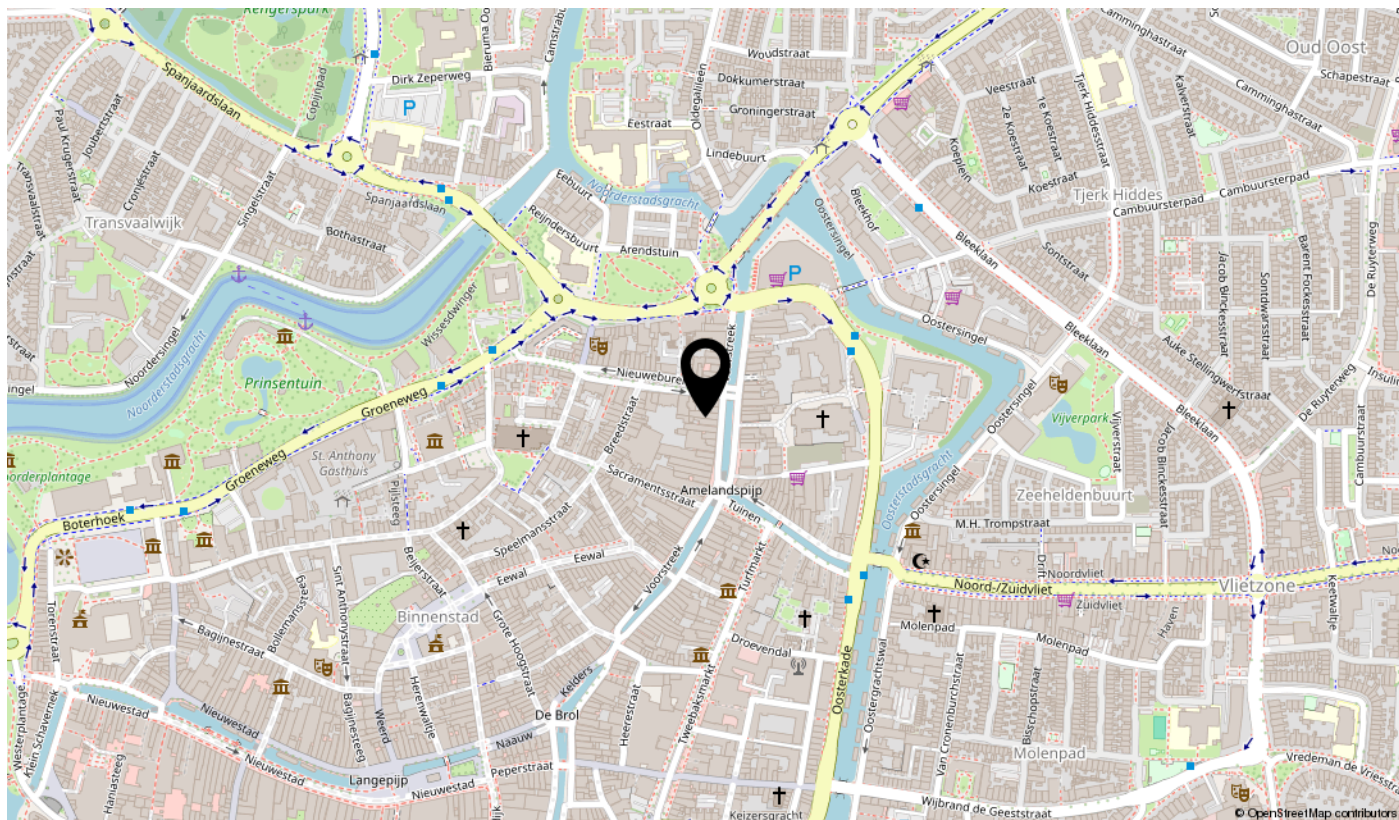
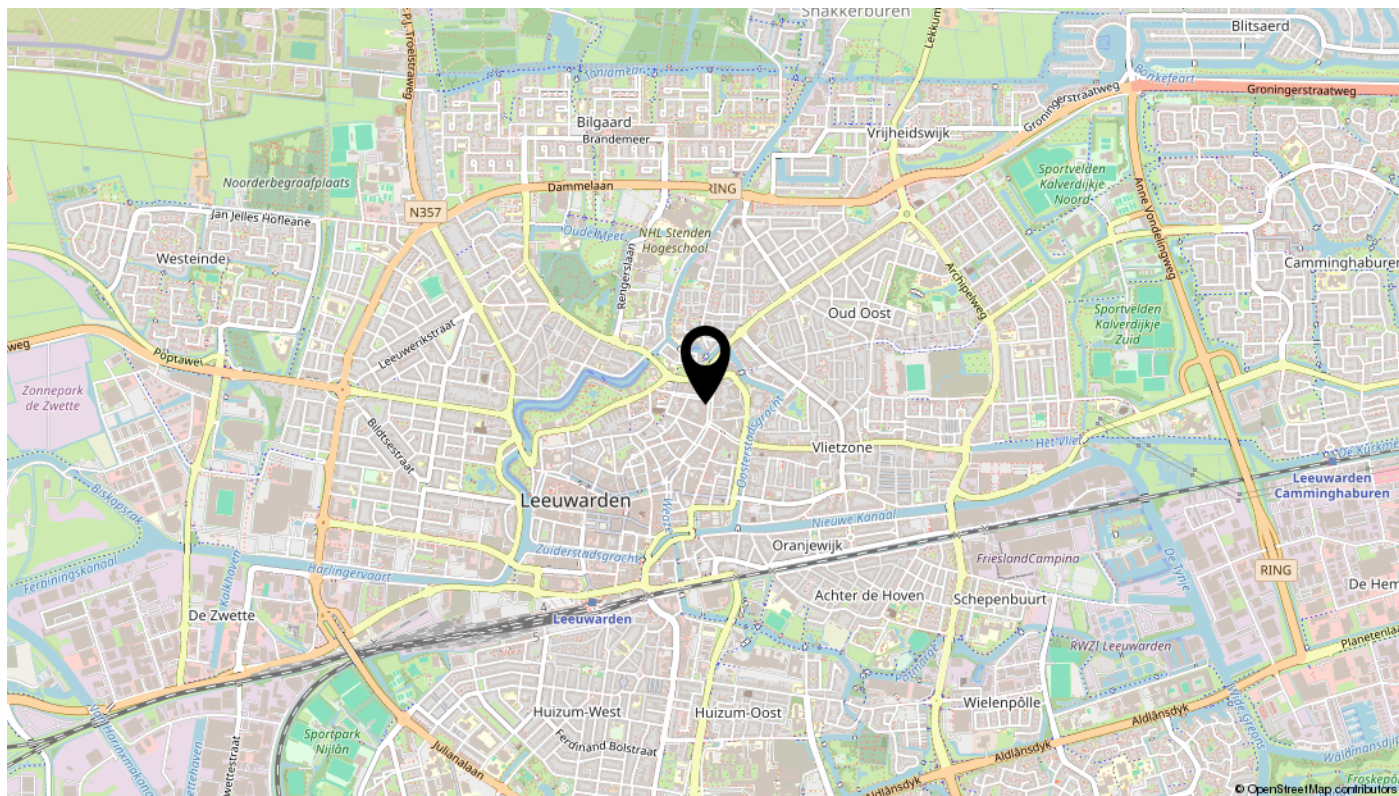
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juni 2026

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.

Locatie

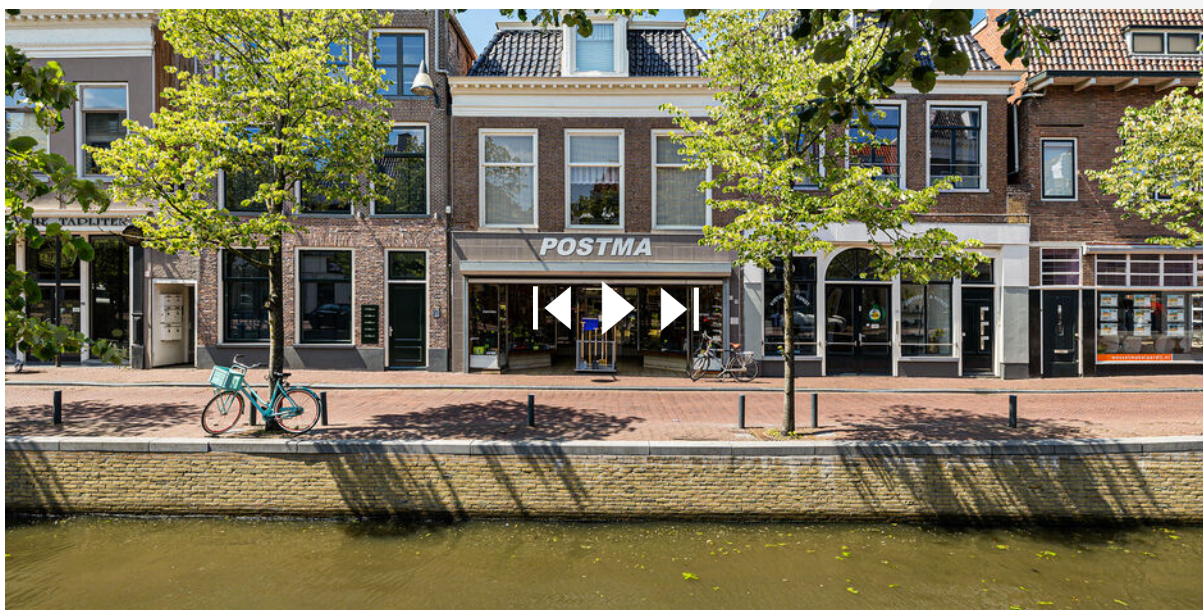


Bekijk deze woning online!

voorstreek79.nl

ABO  Peter de Vries

Voorstreek 79, Leeuwarden



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!

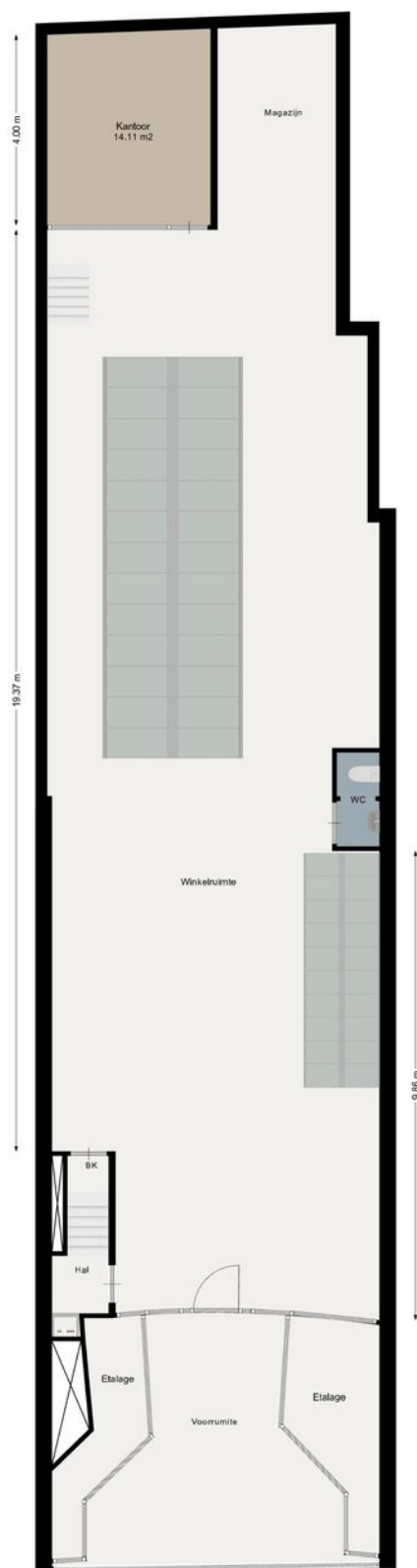
interesse

in dit mooie object ?



ABO  **Peter de Vries**
makelaars

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl