

sfeervol
WONEN



Lijsterstraat 38
Leeuwarden


hellema

125 jaar



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'*

Meindert de Graaf

058 - 215 59 90

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



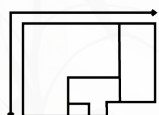
Virtual tour

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 € 350.000 k.k.



Woonoppervlakte

102 m²



Perceeloppervlakte

140 m²

Inhoud

422 m³

Aantal kamers

4

Bouwjaar

1920

Ligging tuin

zuidoost





WONINGOMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een karakteristieke eindwoning met een bijzondere uitstraling, veel licht en een fijne stadstuin met een zonneterras? Dan is Lijsterstraat 38 zeker een bezichtiging waard. Deze sfeervolle instapklare woning valt direct op door de markante architectuur, met een fraaie ronde erker, balkon, karakteristieke raampartijen en authentieke details.

Begane grond

Via de karakteristieke entree (vestibule met granitovloer) met robuuste voordeur en glas-in-looddetails kom je binnen in de hal, die toegang geeft tot de woonkamer. De fraaie raampartijen zorgen voor veel natuurlijk daglicht. Aan de voorzijde vormt de ronde erker een echte blikvanger. De gebogen vorm en grote ramen geven de ruimte veel karakter en zorgen voor een prettige verbinding met de voortuin.

In de gang bevindt zich ook een smaakvol aangelegde toiletruimte met klassieke (witjes) betegeling, granitovloer en wastafel.

Aan de achterzijde bevinden zich hoge raampartijen en openslaande deuren richting de tuin. Hierdoor ontstaat een prettige overgang tussen binnen en buiten en valt er ook aan deze zijde veel daglicht naar binnen. De karakteristieke elementen van de woning vormen een mooie basis om het geheel naar eigen smaak in te richten.

De moderne keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is praktisch ingericht met een royaal werkblad en voldoende apparatuur en kastruimte. De indeling biedt voldoende werkruimte om prettig te koken en alles overzichtelijk op te bergen. Het raam zorgt voor prettig daglicht.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers, de badkamer met ligbad, wastafel en een 2e toilet en zijn er op de verdieping meerdere vaste kasten. Ook op deze verdieping zorgen de grote raampartijen voor veel natuurlijk daglicht en komt het karakter van de woning duidelijk terug.

Aan de voorzijde bevindt zich de royale hoofdslaapkamer. Deze kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Vanuit de slaapkamer geven openslaande deuren toegang tot het balkon, een fraai detail dat goed aansluit bij de karakteristieke architectuur van de woning.

Aan de achterzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer, eveneens geschikt als volwaardige tweepersoonsslaapkamer. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en leent zich uitstekend als kinder-, werk- of logeerkamer.

De moderne badkamer is compleet ingericht met een ligbad, wastafel en toilet. Dankzij het raam valt er prettig daglicht naar binnen en is natuurlijke ventilatie mogelijk. De combinatie van het ligbad en de praktische indeling maakt de badkamer tot een comfortabele en functionele ruimte.

Buitenruimte

De tuin biedt een fijne plek om (zuidoost) buiten te zitten. Direct achter de woning ligt een terras met voldoende ruimte voor een eettafel of comfortabele zithoek. De aanwezige bomen, hagen en beplanting zorgen voor een beschutte sfeer en de nodige privacy.

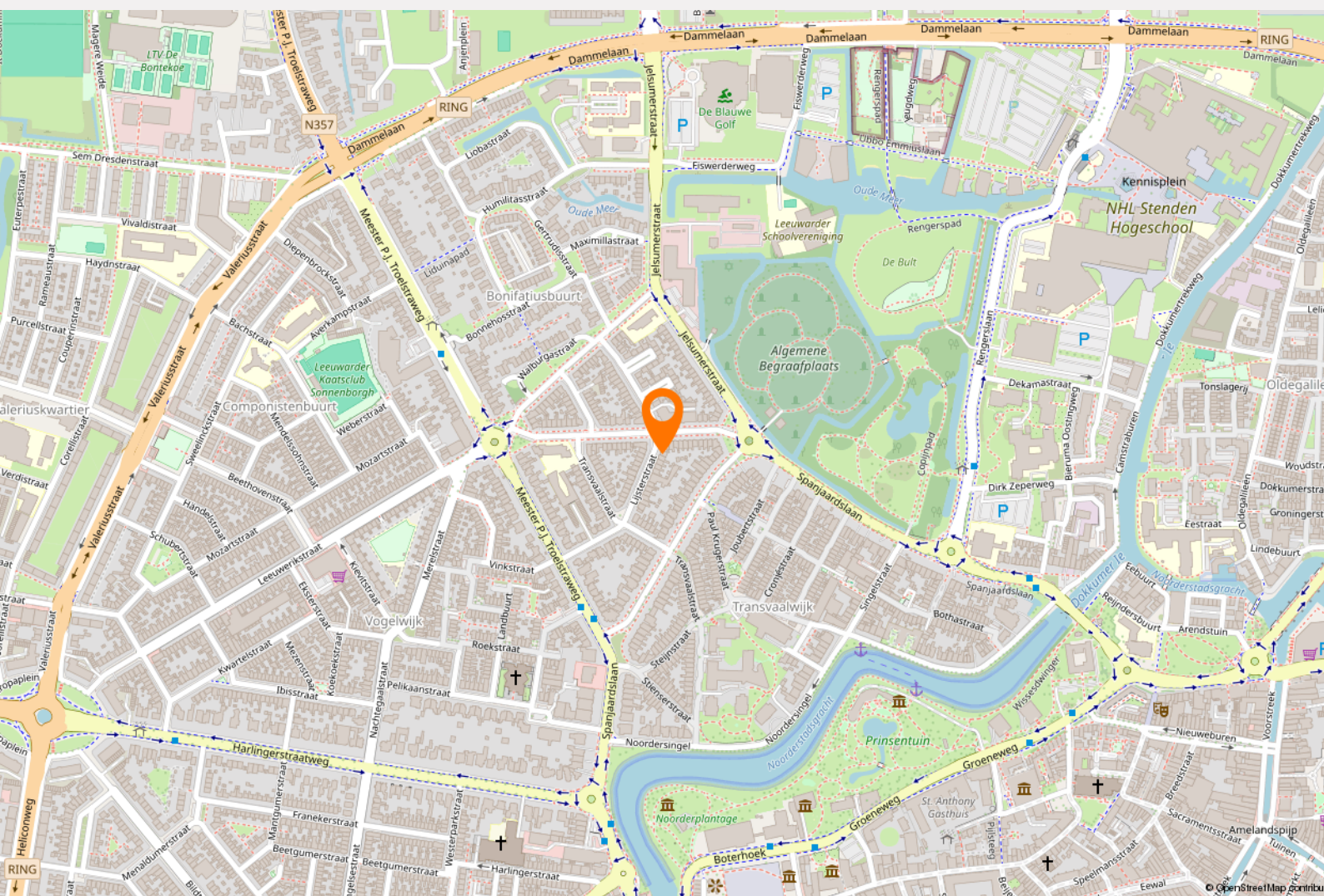
Verderop in de tuin bevindt zich een verhoogd houten terras. De combinatie van bestrating en beplanting maakt de tuin praktisch in gebruik en biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens in te richten.

Ook aan de voorzijde wordt de woning omgeven door groen. De beschutte entree, volwassen beplanting en karakteristieke gevel zorgen samen voor een sfeervolle eerste indruk.

Waarom kiezen voor deze woning?

- Karakteristieke woning met een geheel eigen architectuur
- Hoge mate van isolerende voorzieningen.
- Fraaie ronde erker aan de voorzijde
- Balkon met karakteristieke balustrade
- Veel natuurlijk daglicht dankzij de royale raampartijen
- Hoge raampartijen en openslaande deuren aan de achterzijde met convectoren.
- Achtertuin met veel privacy
- Woning met volop mogelijkheden om het naar een nog hoger plan te trekken.
- Instap klaar en op korte termijn beschikbaar.

Ben je benieuwd naar deze karakteristieke woning? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf de bijzondere architectuur, de privacy, het vele licht en de heerlijke groene buitenruimte van Lijsterstraat 38.



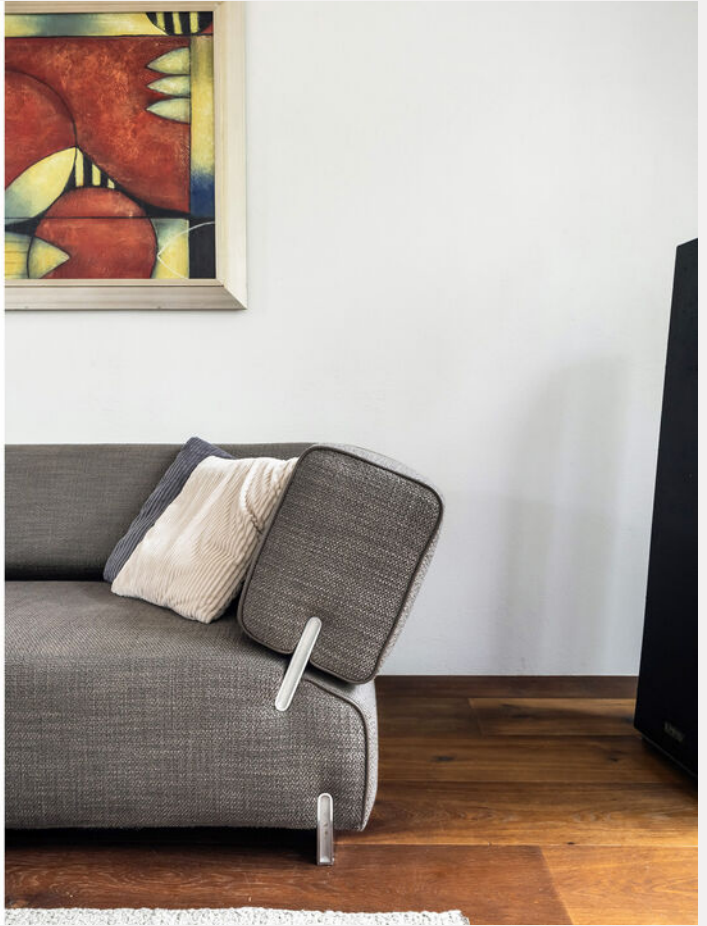
**NEEM
EEN KIJKJE**
*binnen
& buiten*





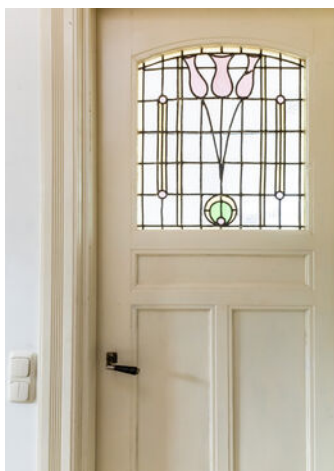
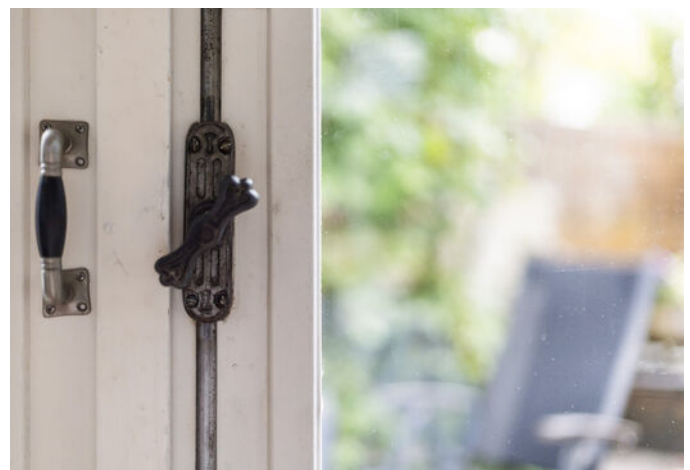


















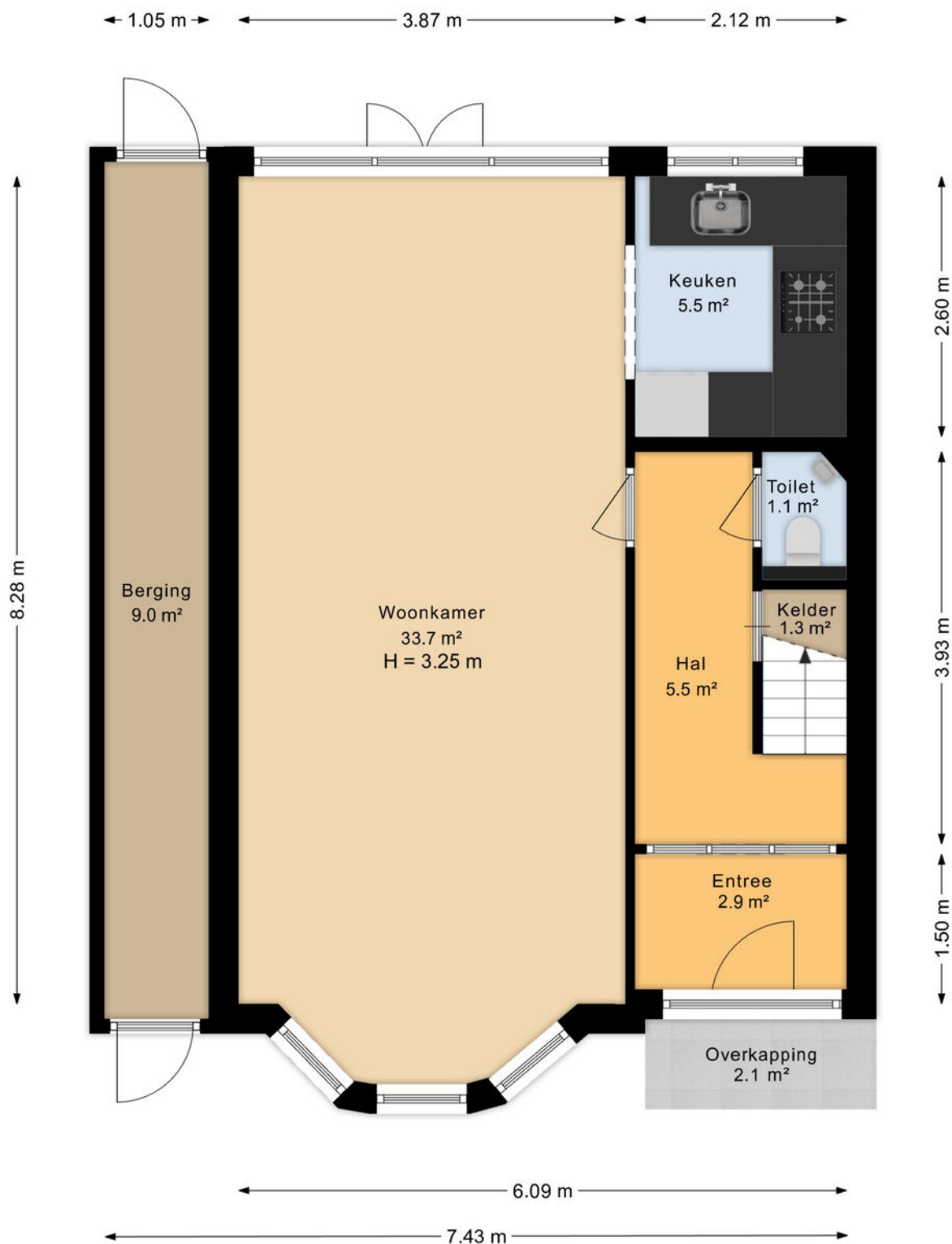






PLATTEGROND

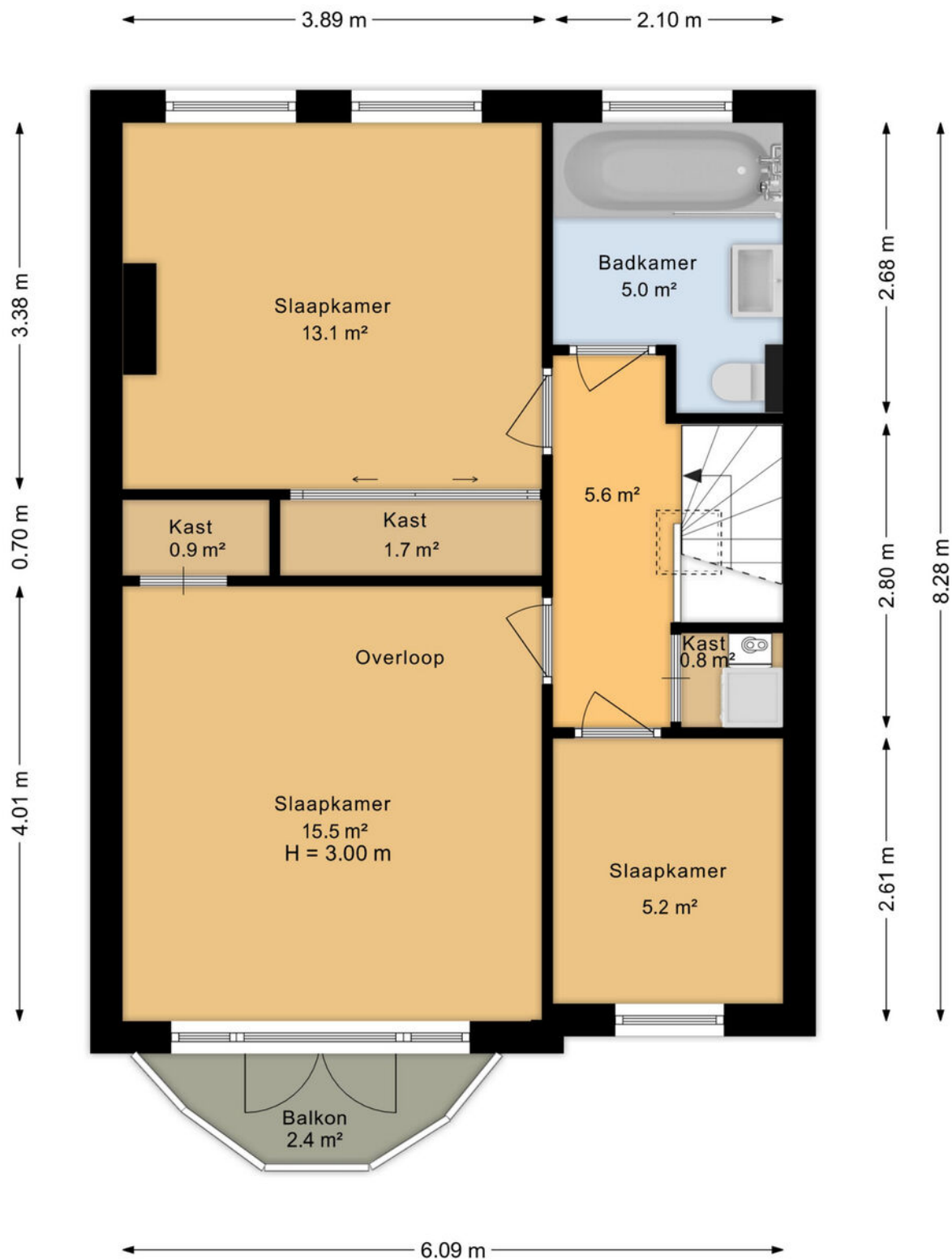
Ontdek de begane grond



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

PLATTEGROND

Ontdek de eerste verdieping

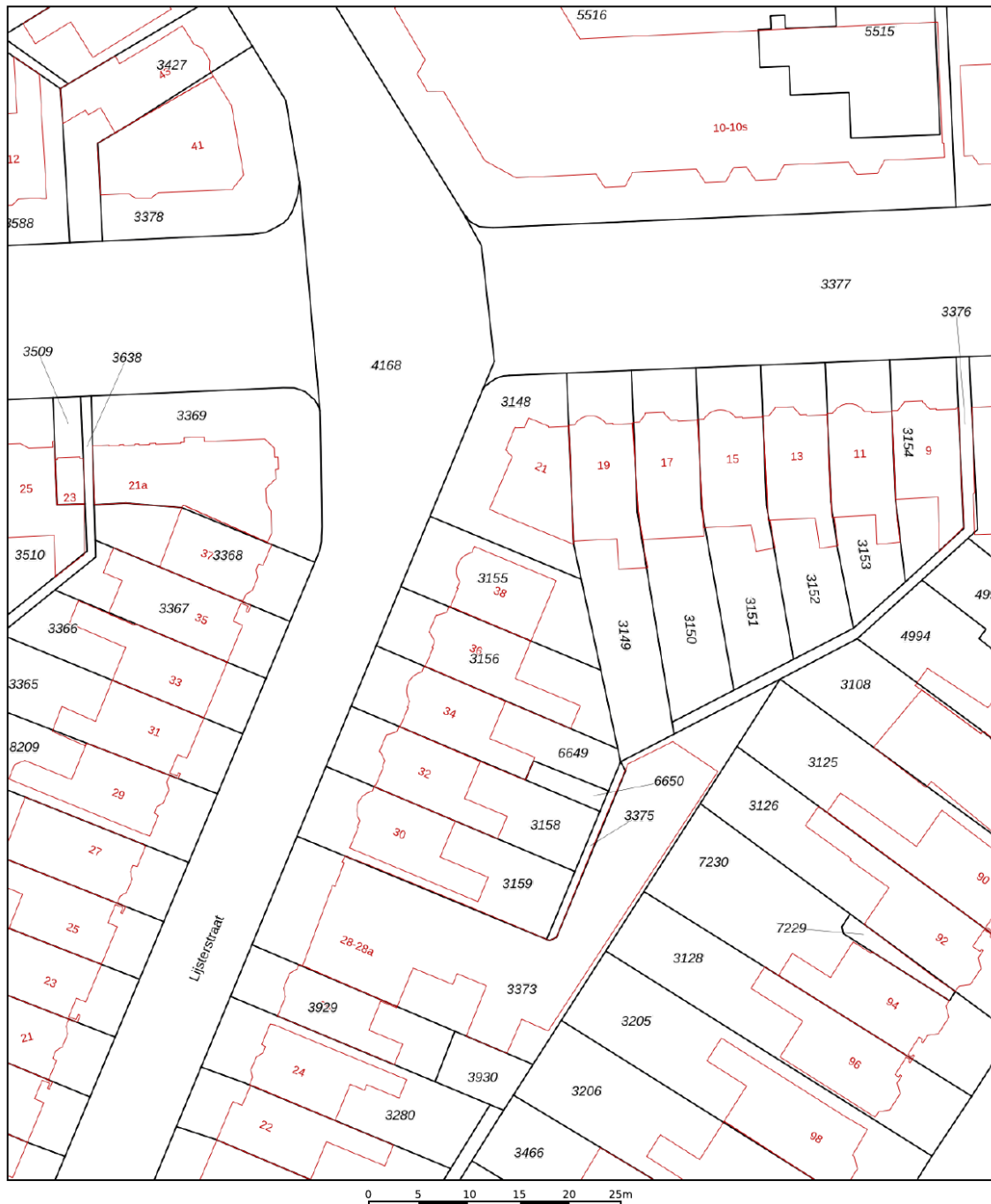


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

KADASTRALEKAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lijster38



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500			
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Leeuwarden			
25	Huisnummer	Sectie E			
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3155			
	Voorlopige kadastrale grens				
	Administratieve kadastrale grens				
	Bebouwing				
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 9 september 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer

X

- houten vloer(delen)

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

- schilderij ophangstelsysteem

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- magnetron

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

OnsTeam



Meindert de Graaf

Register NVM makelaar
& Taxateur wonen



Rutger de Graaf

NVM-Makelaar



Sylvana Wustenveld

Kantoormanager



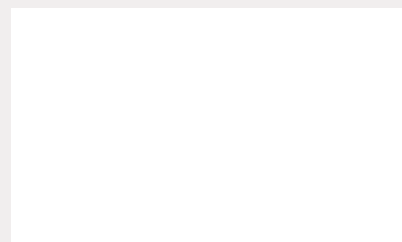
Sherelyne Muller

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! →*



Verhuizen met Hellema Makelaars

Sinds 1898!

Hellema Makelaars is een NVM-kantoor wat al sinds 1898 bestaat en is hierdoor een van de oudste kantoren van Friesland. Door deze jaren lange ervaring, kennis van de markt en groot netwerk, kunnen wij jouw woning slim in de markt zetten en het gewenste resultaat behalen. Ondanks dat wij een oud kantoor zijn, zijn wij vooruitstrevend en gaan we slim om met de huidige ontwikkelingen, vooral op het gebied van technologie.

Wij zorgen bij onze woningen altijd voor een zo volledig mogelijke aanmelding, waardoor de woningen hoger in Funda komen en beter gevonden kunnen worden door potentiële kopers. Dit doen we door het maken van 360 graden foto's, filmpjes van de woning en een prachtige verkoopbrochure.

De verkoopkosten die wij berekenen zijn 1,5% excl. BTW van de verkoopsom.

Wij bieden u hiervoor onder andere het volgende:

- ✓ Woningopname door een van onze NVM-Makelaars met vaststelling van de vraagprijs.
- ✓ Aanmelding op de grootste huizensite van Nederland; Funda.
- ✓ Uitgebreide en professionele aanbiedingstekst.
- ✓ Professionele fotograaf die zorgt voor een prachtige fotoreportage, incl. 360 graden foto's.
- ✓ Inmeten en plattegrond op laten stellen van de woning.
- ✓ Woning video die de kijkers een voorproefje geeft op Funda.
- ✓ Vermelding van de woning op onze social media kanalen (Facebook & Instagram).
- ✓ De woning wordt verstuurd naar woning-zoekers die bij ons staan ingeschreven.
- ✓ Bezichtigingen en onderhandelingen door onze gecertificeerde NVM-Makelaars.
- ✓ Volledige begeleiding tijdens het gehele verkooptraject.
- ✓ Opstellen van de overeenkomst(en) en begeleiding bij de afwikkeling van de notaris.
- ✓ Optimaal bereikbaar, ook in de avond en in de weekenden.
- ✓ Gebruik van onze verhuisbus bij de verhuizing naar de nieuwe woning.

'Ik zou deze makelaar aanbevelen. Een zeer vriendelijk en deskundig makelaars kantoor. Korte lijnen. Goede terugkoppeling. Woning is vlot verkocht door een goede presentatie van de woning.'

Verkoper Hissemar 10



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