

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

058 216 05 05

makelaardij@laurensbeimers.nl

www.laurensbeimers.nl



DROEVENDAL 15

LEEUWARDEN

Kenmerken



WOONOPPERVLAKTE

130 m²

INHOUD

442 m³

BOUWJAAR

2001

AANTAL KAMERS

4

AANTAL SLAAPKAMERS

3

PERCEELOPPERVLAKE

52 m²

TYPE WONING

verspringend

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas

VERWARMING

c.v.-ketel

ENERGIELABEL

A

Omschrijving

Wonen midden in het oude stadscentrum van Leeuwarden, met verrassend veel ruimte én een multifunctionele ruimte op de begane grond. Aan het Droevendal 15 staat deze moderne stadswoning uit 2001 met circa 130 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers en een praktische indeling verdeeld over drie woonlagen. Een comfortabele woning voor wie graag midden in de stad woont, maar daarbij niet wil inleveren op ruimte en privacy.

De woning maakt deel uit van een in 2001 gerealiseerd complex en is volledig geïsoleerd. Daarmee combineert de woning het comfort van relatief jonge bouw met een bijzondere ligging in het historische centrum van Leeuwarden. Winkels, horeca, cultuur en overige centrumvoorzieningen bevinden zich op korte loopafstand, terwijl de woning zelf aan een relatief rustige straat ligt.

Via de entree komt u binnen in de ruime hal met meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Direct aan de rechterzijde bevindt zich een praktische slaapkamer. Aan de achterzijde van de woning ligt daarnaast een royale multifunctionele ruimte. Deze ruimte was oorspronkelijk uitgevoerd als inpandige garage, maar is in de huidige situatie bij de woning betrokken en ingericht als slaap-/werkkamer. Dankzij het royale formaat kan deze ruimte op verschillende manieren worden gebruikt, bijvoorbeeld als slaapkamer, thuiswerkplek, hobbykamer of speelkamer. Wie daar behoefte aan heeft, heeft uiteraard ook de mogelijkheid om de oorspronkelijke garagefunctie weer terug te brengen. De multifunctionele ruimte is bovendien bereikbaar via een afgesloten ingang aan de achterzijde van de woning.

De eerste verdieping vormt het dagelijkse woongedeelte. Hier bevindt zich de ruime woonkamer van circa 27 m². De openslaande deuren naar het balkon zorgen voor veel natuurlijk licht en geven de woonkamer een prettige verbinding met buiten. Vanaf het balkon heeft u bovendien een fijn en vrij uitzicht op de groene binnenplaats. Aan de straatzijde bevindt zich de halfopen keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Door de open verbinding met de woonkamer ontstaat een aangename leefverdieping met voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek. Op deze verdieping bevindt zich tevens een separaat toilet met fonteintje.

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers zijn praktisch van formaat en kunnen naar wens worden gebruikt als hoofd-, kinder-, logeer- of werkkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douche, toilet en wastafelmeubel. Op de ruime overloop bevinden zich daarnaast de witgoedopstelling en de cv-installatie.

Ook op het gebied van comfort heeft deze woning veel te bieden. Het woonhuis is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel A. Verwarming en warm water worden verzorgd door een Nefit HR-combiketel uit 2017. De combinatie van goede isolatie, moderne bouw en de praktische indeling zorgt voor comfortabel wonen en onderscheidt deze woning van veel oudere woningen in de binnenstad.

De ligging maakt het geheel compleet. Het Droevendal bevindt zich midden in het oude stadscentrum van Leeuwarden. Vanaf de woning loopt u binnen enkele minuten naar winkels, restaurants, terrassen, culturele voorzieningen en de karakteristieke straten en pleinen van de binnenstad. Ook het station en overige dagelijkse voorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar.

Omschrijving

Indeling o.a.

Begane grond:

- entree/ruime hal met meterkast
- eerste slaapkamer aan voorzijde, tevens geschikt als werk- of hobbykamer (ca. 8 m²)
- royale multifunctionele ruimte aan de achterzijde, oorspronkelijk uitgevoerd als inpandige garage (ca. 20 m²)

Eerste verdieping:

- overloop
- separaat toilet met fonteintje
- ruime en lichte woonkamer met openslaande deuren naar het balkon (ca. 27 m²)
- balkon met vrij uitzicht over de groene binnenplaats (ca. 5 m²)
- halfopen keuken aan de straatzijde, voorzien van diverse inbouwapparatuur (ca. 11 m²)

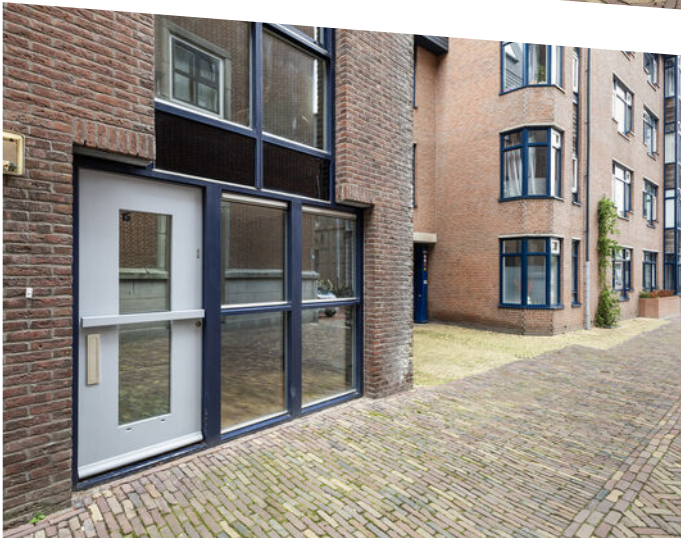
Tweede verdieping:

- ruime overloop voorzien van de cv-opstelling en de witgoedaansluitingen
- tweede slaapkamer aan voorzijde voorzien van grote raampartijen (ca. 10 m²)
- badkamer voorzien van ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel
- derde slaapkamer aan achterzijde voorzien van grote raampartijen (ca. 12 m²)

Algemeen:

- bouwjaar 2001
- woonoppervlakte 130 m²
- perceeloppervlakte 52 m²
- drie slaapkamers
- royale multifunctionele ruimte op de begane grond
- energielabel A (geldig t/m 16-12-2031)
- Nefit HR-combiketel (2017, eigendom)
- balkon met uitzicht op de groene binnenplaats (ca. 5 m²)
- rustige ligging midden in het oude stadscentrum van Leeuwarden
- winkels, horeca, cultuur, station en overige voorzieningen op korte afstand

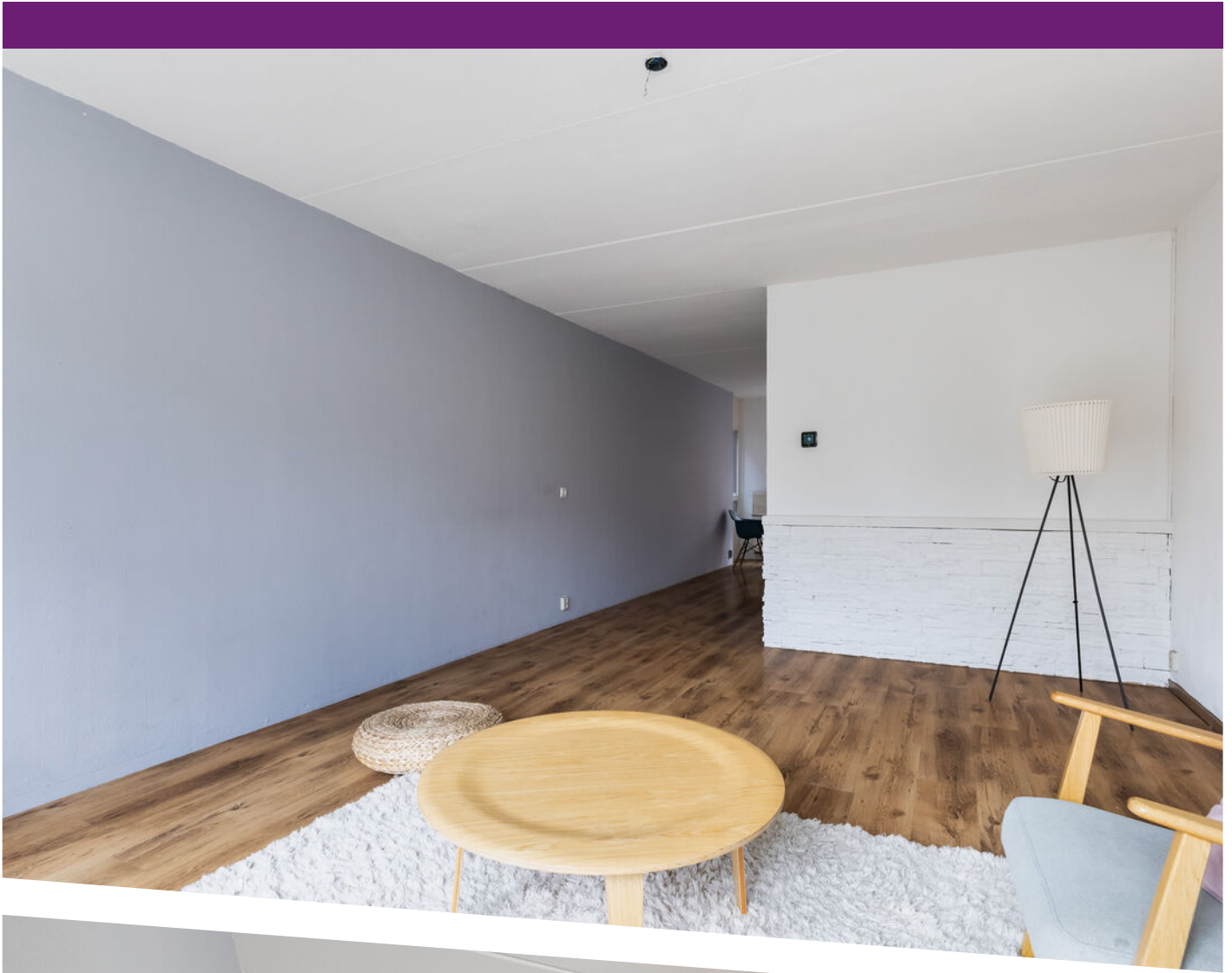










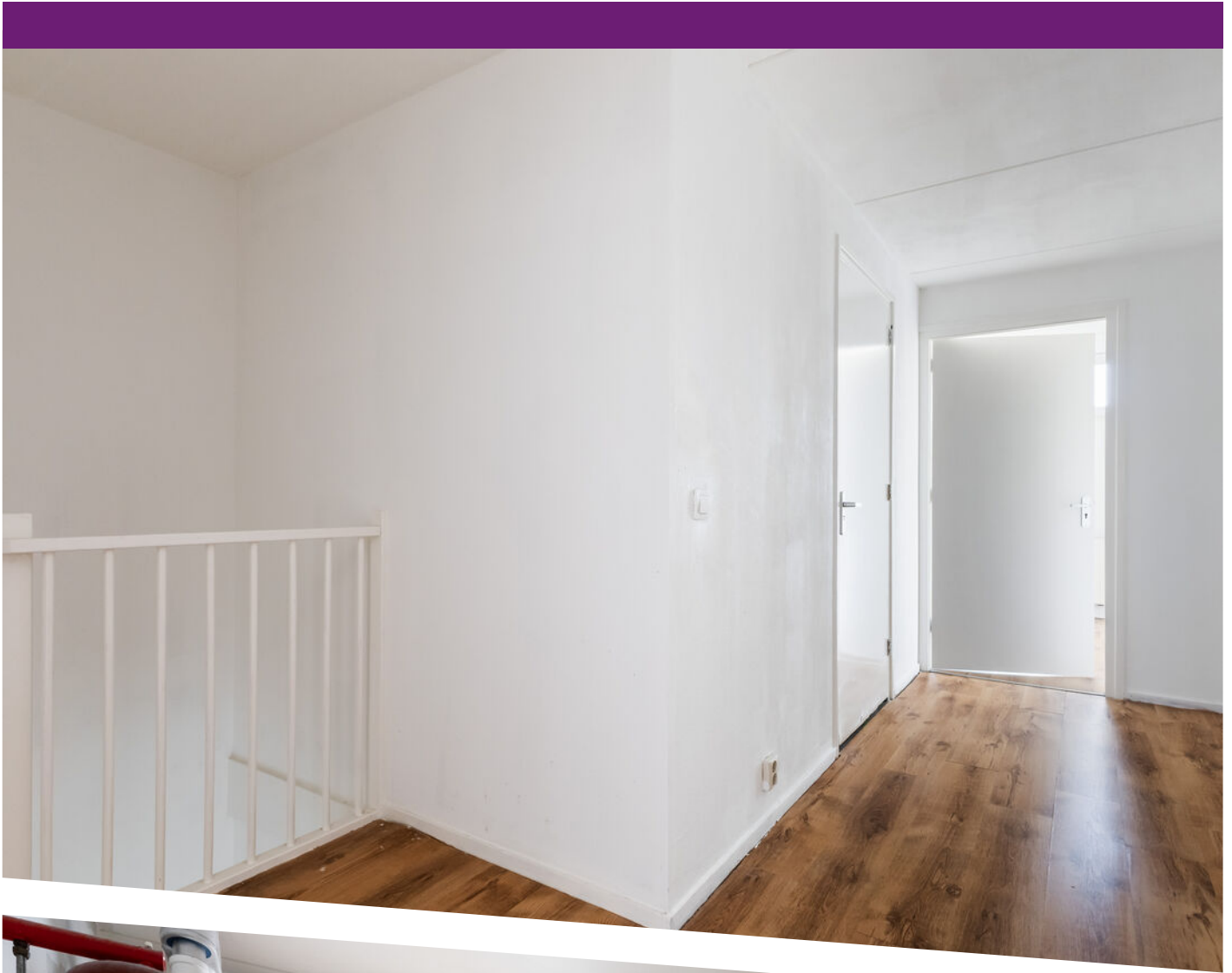


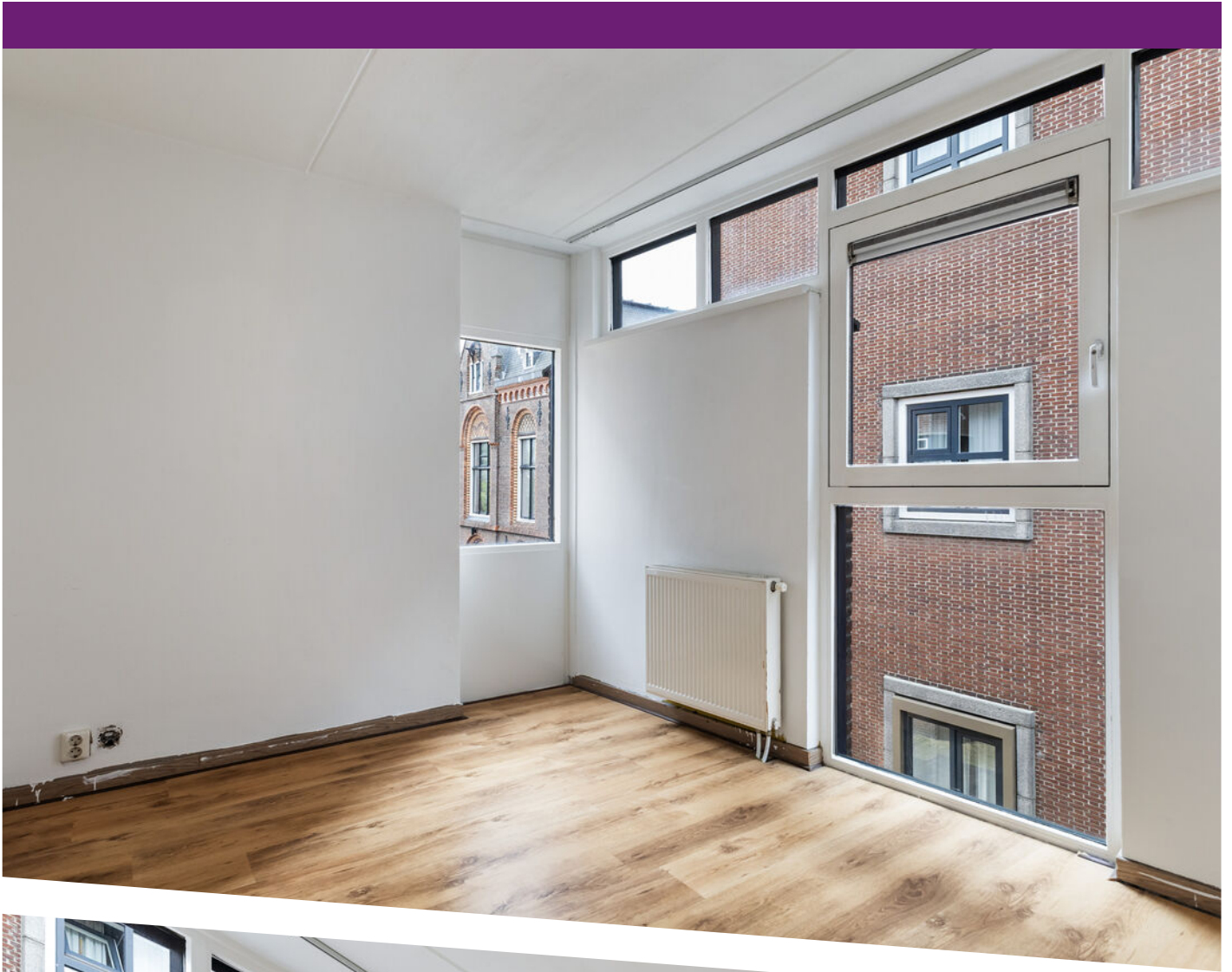














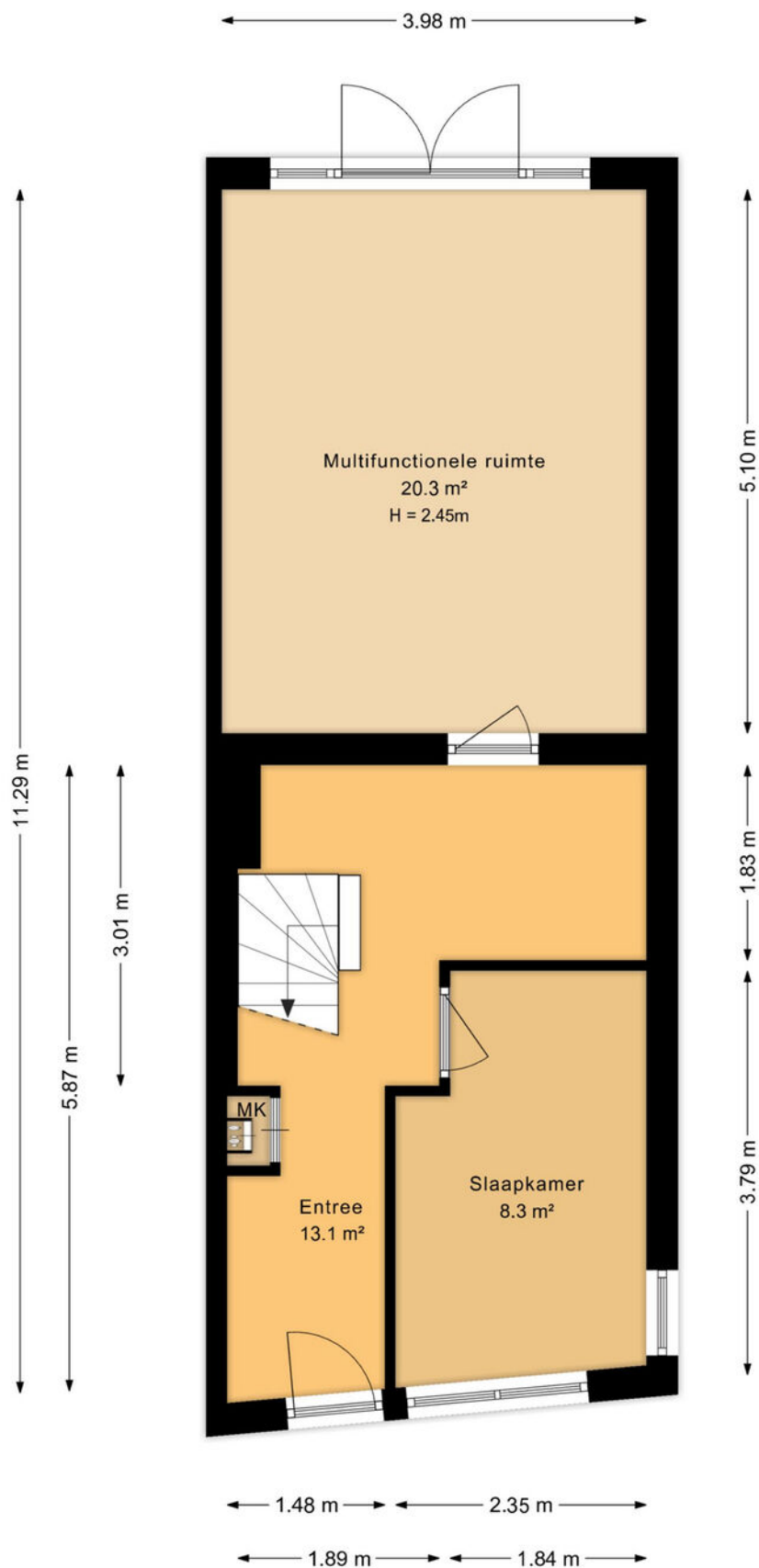






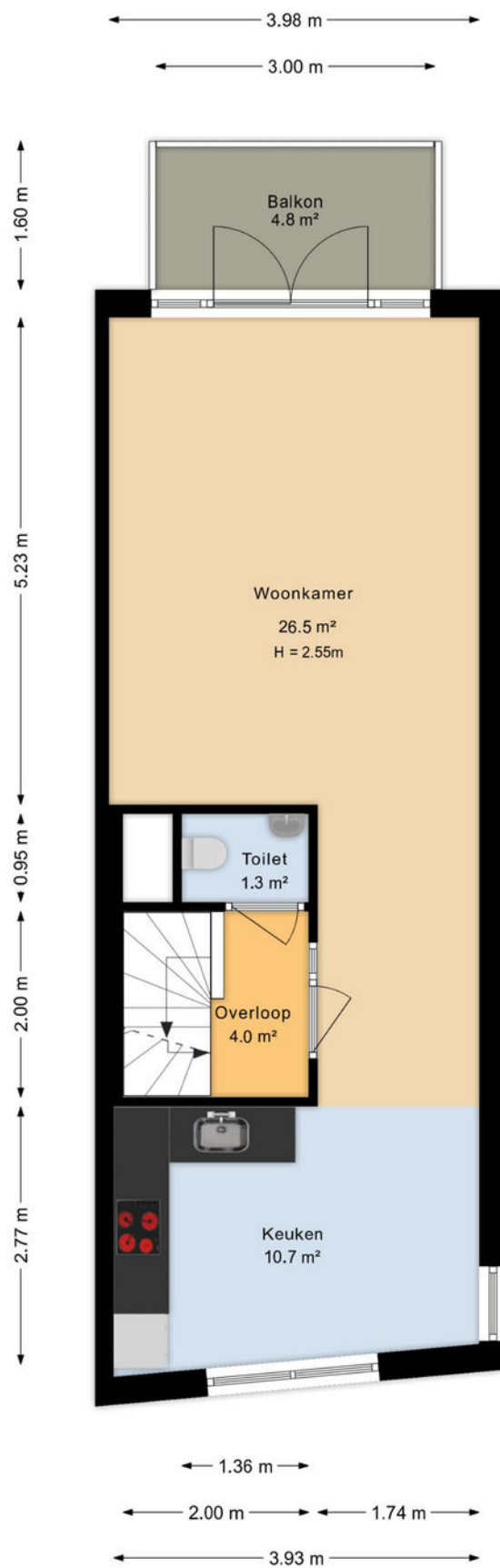






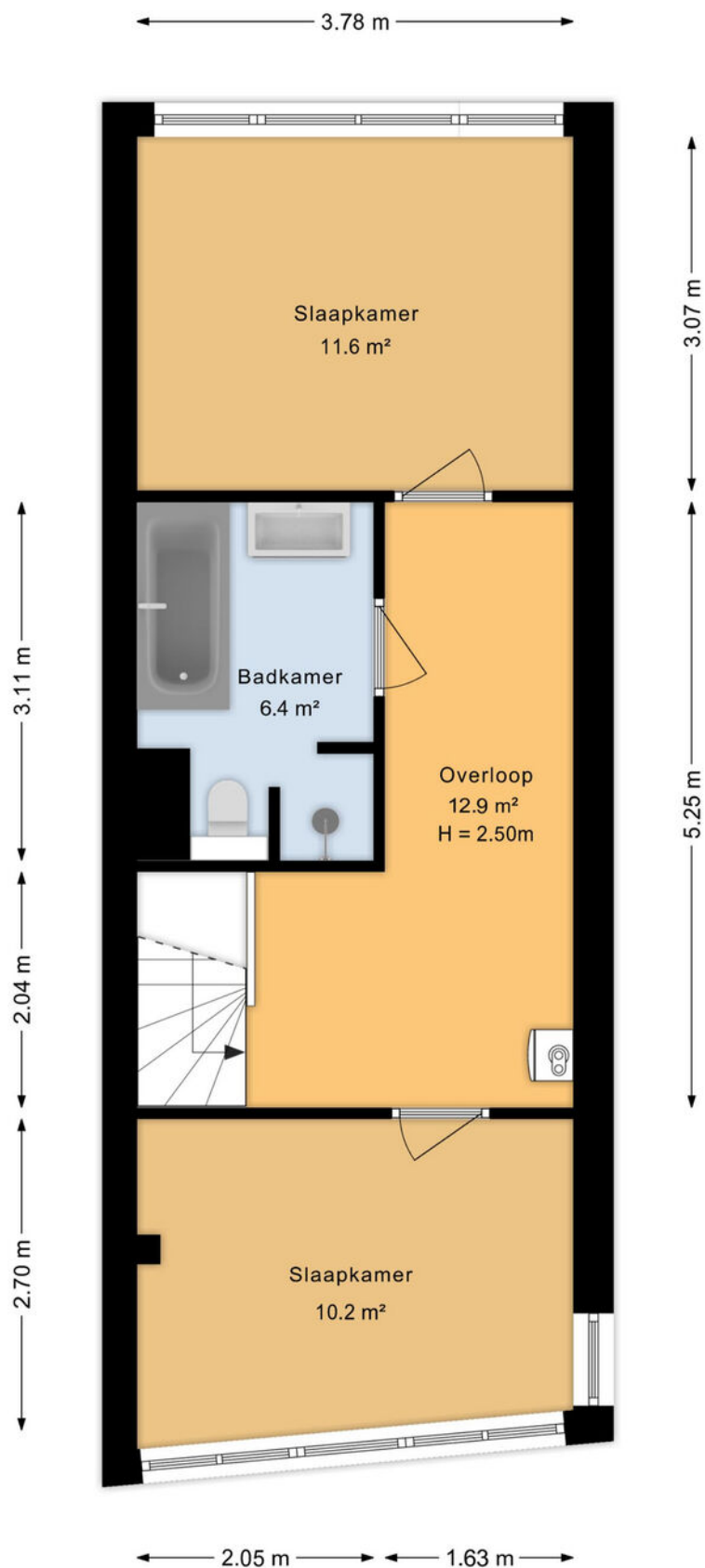
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond



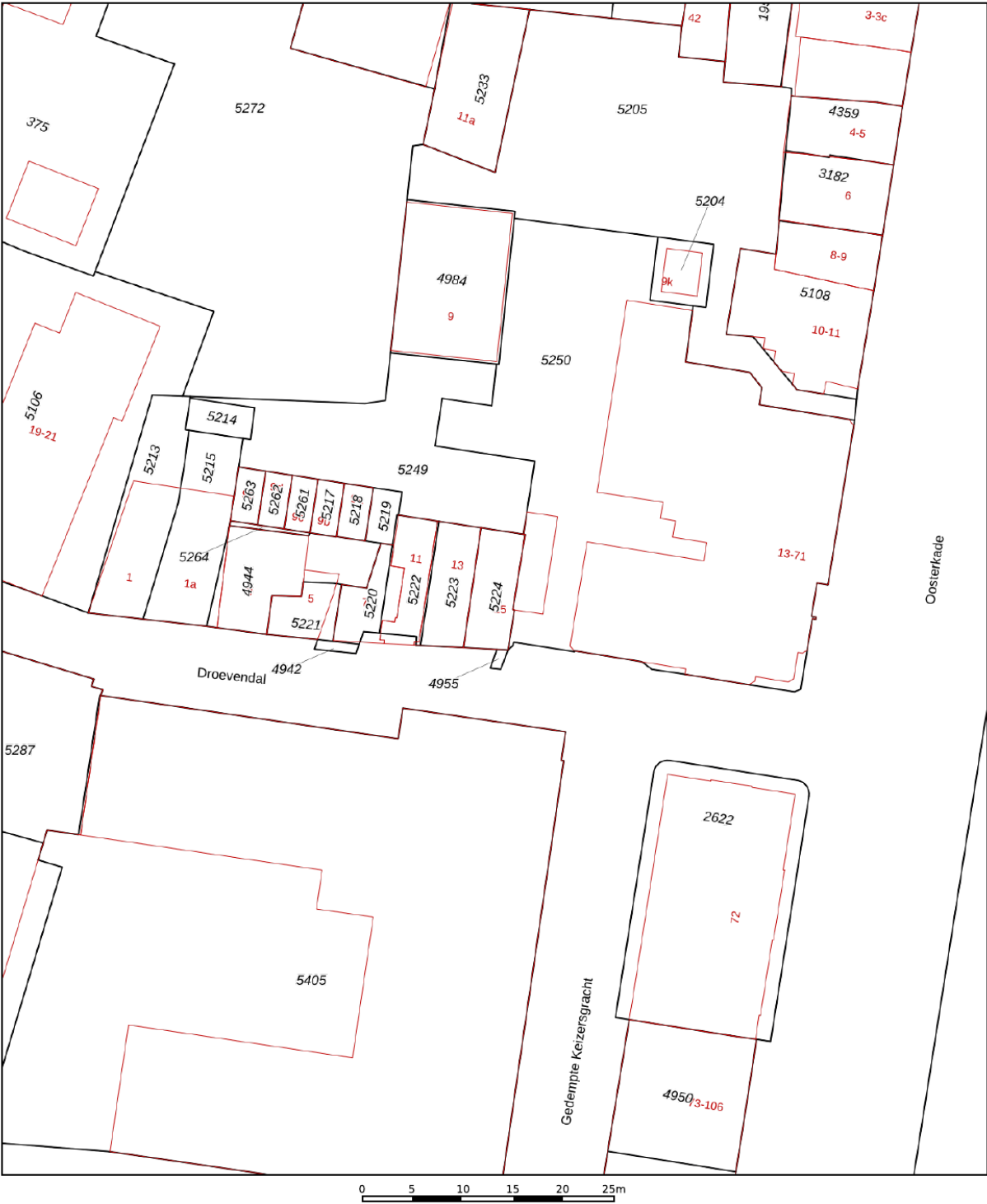
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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 B

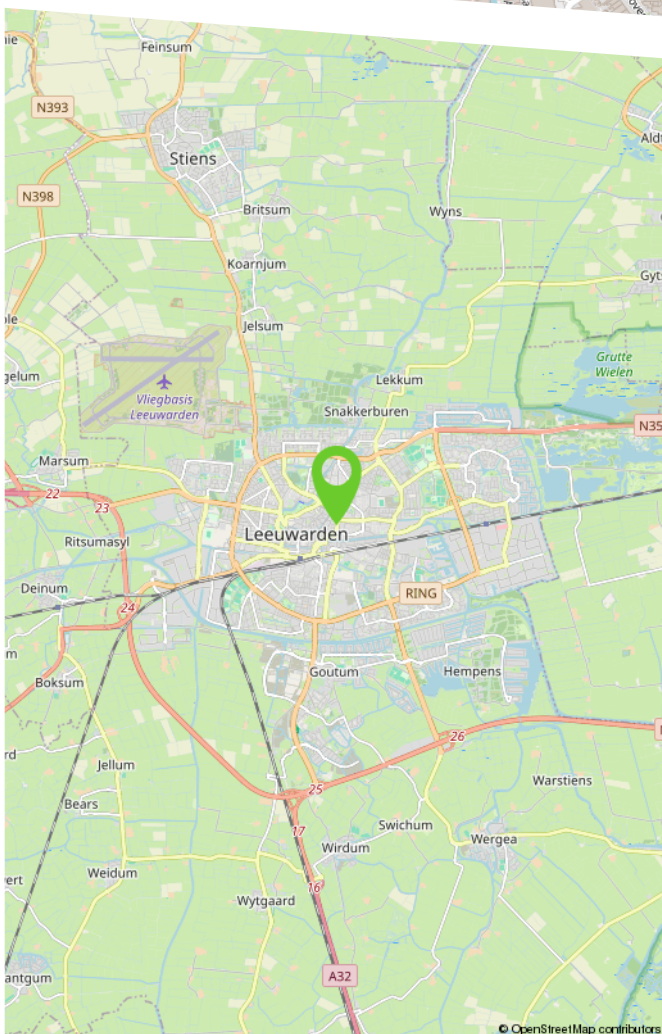
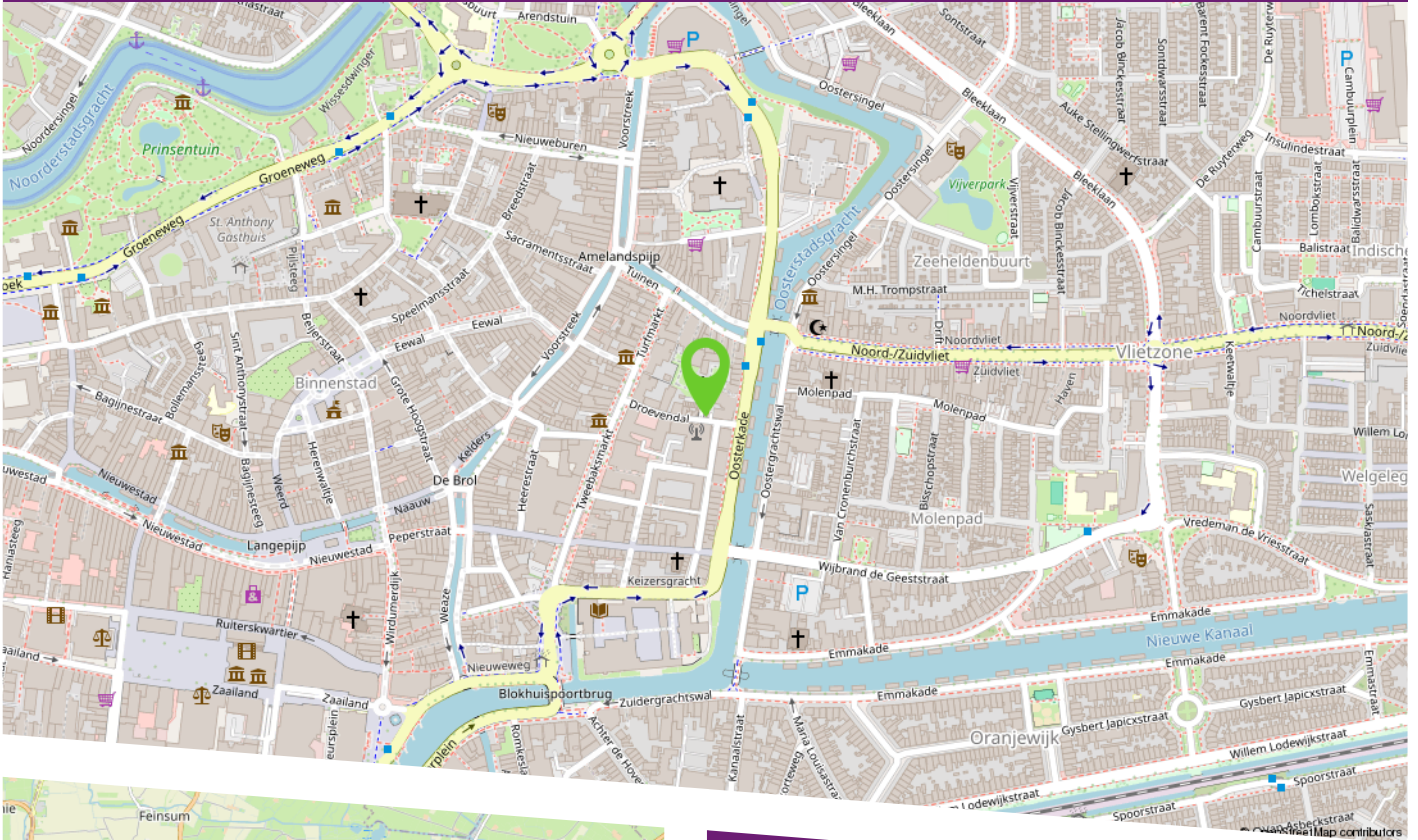
Perceel 5224

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 september 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 op de kaart



Droevendal 15 ligt midden in de binnenstad van Leeuwarden, in een straat tussen de Tweebaksmarkt en de Oosterkade. Hier heeft u alle gemakken van de stad binnen handbereik. Voor uw dagelijkse boodschappen, een kop koffie, een etentje of een middag winkelen loopt u zo het centrum in. Rond de Nieuwestad en in de historische winkelstraten vindt u een gevarieerd aanbod van winkels, speciaalzaken en horeca.

Ook op cultureel gebied is er volop keuze, met onder meer de bibliotheek in de Blokhuispoort, diverse musea en de Stadsschouwburg. Wilt u even de drukte achter u laten, dan kunt u wandelen in de Prinsentuin, het stadspark aan de rand van de binnenstad. Het station van Leeuwarden ligt op circa 1,3 kilometer afstand.

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

Makelaardij Laurens Beimers
Groeneweg 4
8911 EH Leeuwarden

058 216 05 05
makelaardij@laurensbeimers.nl
www.laurensbeimers.nl



Makelaardij Laurens Beimers

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 / Hoek



LEEFTIJD



- 0 - 14: 1%
- 15 - 24: 39%
- 25 - 44: 37%
- 45 - 64: 14%
- 65+: 8%

KOOP / HUUR



- Koop: 7%
- Huur: 93%

HUISHOUDENS



- Eenpersoons: 85%
- Zonder kinderen: 13%
- Met kinderen: 2%



59%



41%



0,3 per huishouden

Maak hier uw notities

Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/droevendal15

Makelaardij
**LAURENS
BEIMERS**

Droevendal 15, Leeuwarden



**Scan deze code
en bekijk de woning
op uw mobiel!**



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