Duinstra Melis



Leeuwarden
Nieuwestad 8

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
191 m²

Perceeloppervlakte
60 m²

Inhoud	773 m³
Aantal kamers	5
Bouwjaar	1955
Ligging tuin	

VRAAGPRIJS:
€ 569.500 k.k.



WONINGOMSCHRIJVING

Karaktervol herenhuis met winkelruimte in hartje Leeuwarden

Wonen én ondernemen op een bijzondere plek midden in de historische binnenstad van Leeuwarden. Aan de Nieuwestad 8 wordt het complete pand aangeboden, bestaande uit een commercieel gedeelte met winkelruimte en kelder én de bovengelegen woonruimte. Een karaktervol geheel met energielabel A, een rijke uitstraling en vooral volop mogelijkheden voor de toekomst.

De ligging is zonder twijfel een van de grote pluspunten. Je bevindt je hier midden in het bruisende centrum van Leeuwarden, met winkels, horeca, cultuur en alle dagelijkse voorzieningen direct om de hoek. De centrale ligging maakt de winkelruimte interessant voor commercieel gebruik, terwijl je op de verdiepingen juist midden in de stad kunt wonen. Bovendien ligt het pand binnen het beschermde stadsgezicht, wat bijdraagt aan de karakteristieke uitstraling van deze bijzondere plek.

Het commerciële gedeelte bestaat uit een winkelruimte met bijbehorende kelder. Een groot pluspunt is de handige interne verbinding tussen het commerciële gedeelte en het woongedeelte. Daarmee biedt het pand een mooie mogelijkheid voor wie wonen en werken of ondernemen onder één dak wil combineren. Natuurlijk zijn er, afhankelijk van de gewenste invulling en geldende regelgeving, ook andere mogelijkheden denkbaar.

Boven de commerciële ruimte bevindt zich het woongedeelte. Ook hier valt vooral de veelzijdigheid van het pand op. De woning beschikte oorspronkelijk over vier slaapkamers. De slaapkamers op de derde verdieping zijn inmiddels gesloopt. Dit is gedaan met de intentie om op deze verdieping een studio te (laten) realiseren. Deze plannen zijn nog niet uitgevoerd, waardoor een nieuwe eigenaar hier zelf verder invulling aan kan geven.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, aparte douche, dubbele wastafel en toilet. Een comfortabele ruimte met alles wat je nodig hebt.

Juist de combinatie van commercie en wonen maakt Nieuwestad 8 zo interessant. Gebruik de winkelruimte voor je eigen onderneming en woon erboven, verhuur een gedeelte of onderzoek de verdere ontwikkelmogelijkheden van de verschillende verdiepingen. Ook het realiseren van een studio op de derde verdieping behoort tot de mogelijkheden, afhankelijk van de benodigde vergunningen en geldende regelgeving.

Een bijzonder pand op een plek waar wonen, werken en het stadsleven letterlijk samenkomen.

Voor het pand geldt een verhoogd funderingsrisico.

De pluspunten op een rij:

- Compleet pand met commercieel gedeelte én woonruimte
- Winkelruimte met kelder
- Karaktervol herenhuis in hartje Leeuwarden
- Unieke ligging aan de Nieuwestad
- Gelegen binnen beschermd stadsgezicht
- Energielabel A
- Oorspronkelijk vier slaapkamers
- Slaapkamers op de derde verdieping zijn gesloopt met de intentie hier een studio te realiseren
- Badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet
- Interessante combinatie van wonen en werken
- Volop mogelijkheden voor een andere indeling en toekomstig gebruik
- Mogelijkheden voor verdere ontwikkeling, afhankelijk van vergunningen en regelgeving
- Winkels, horeca en voorzieningen direct om de hoek

Zie jij jezelf hier al wonen, werken én ondernemen midden in de stad? Plan dan een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden





































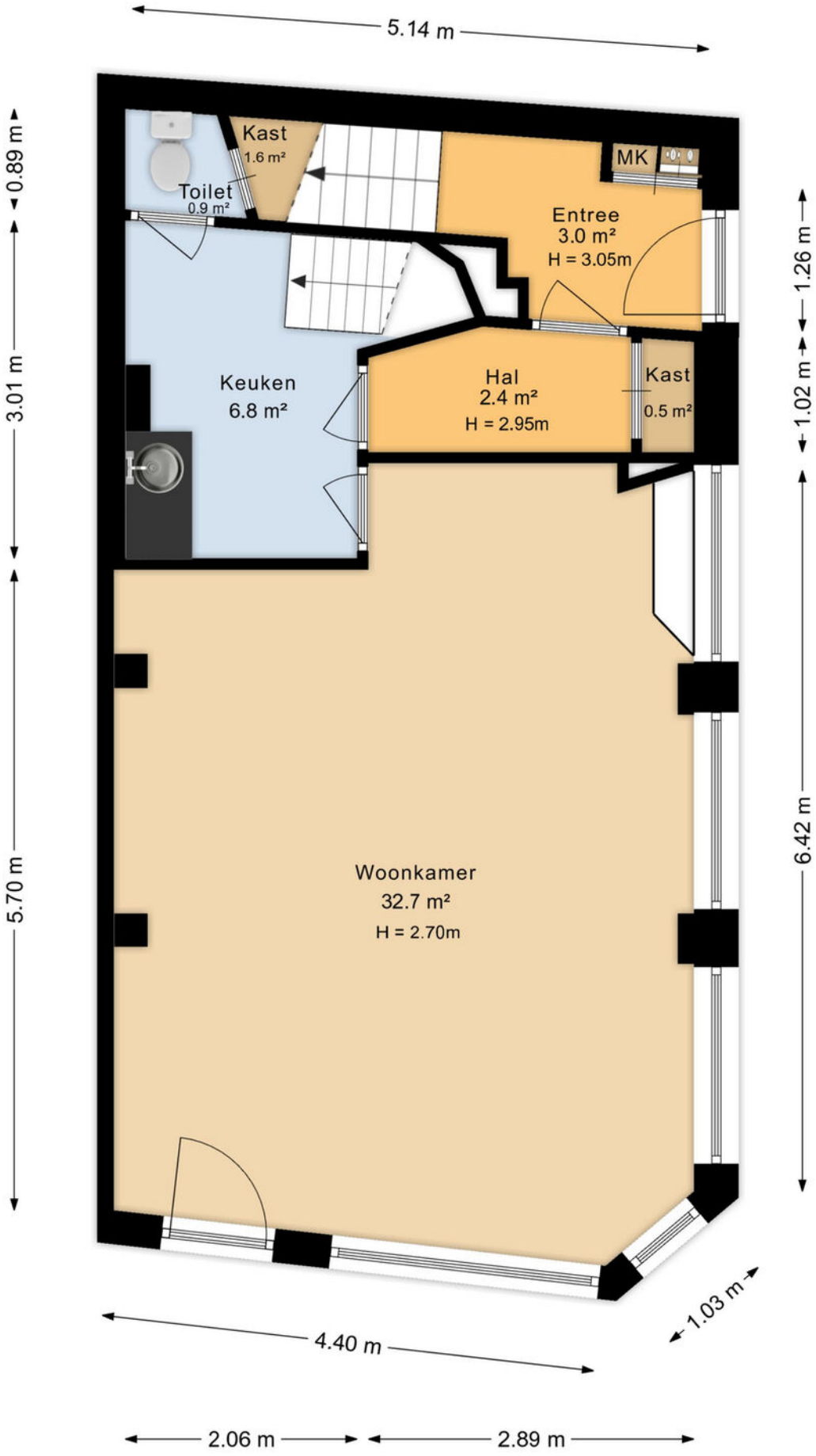




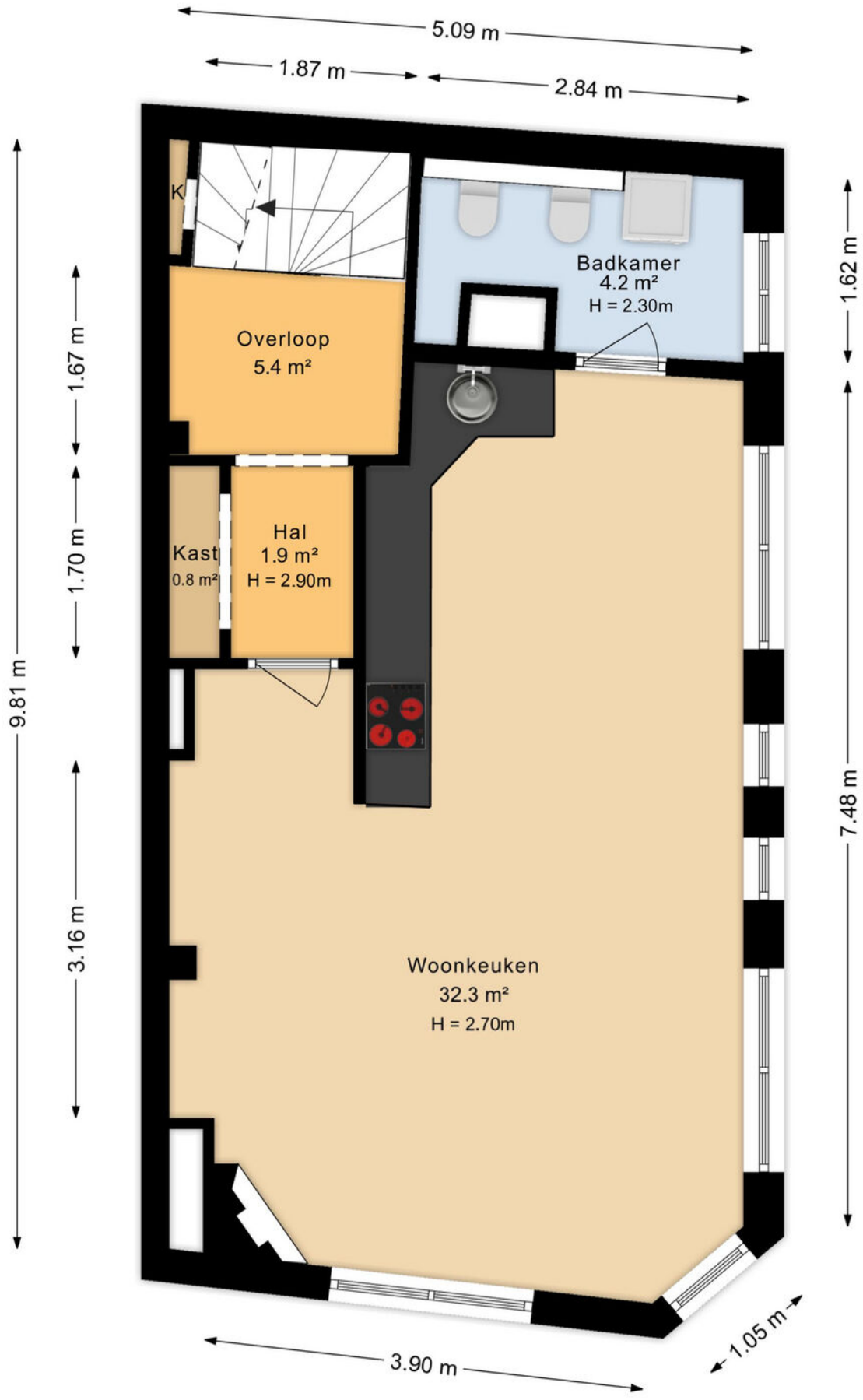

8B
NEE NEE



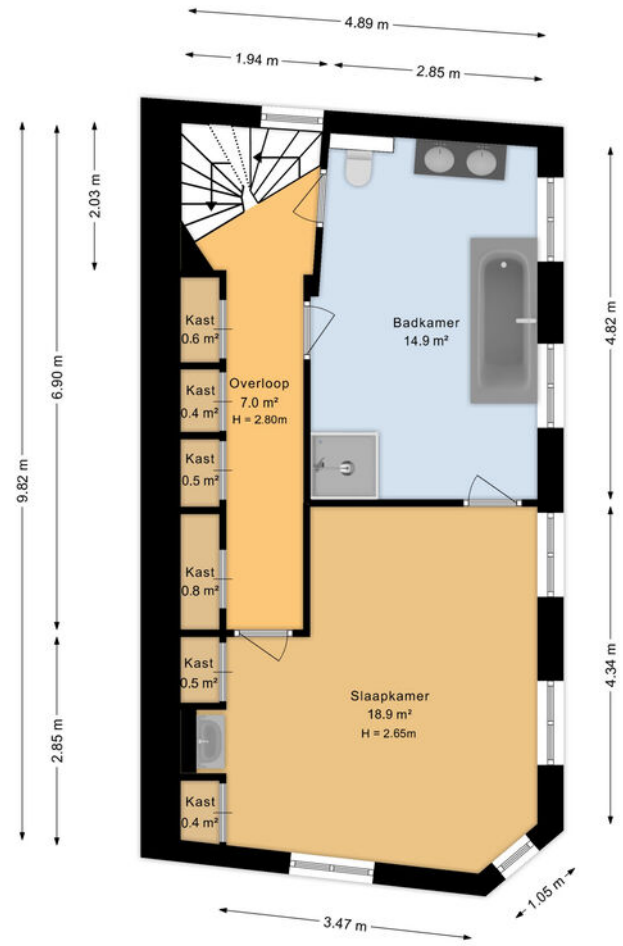




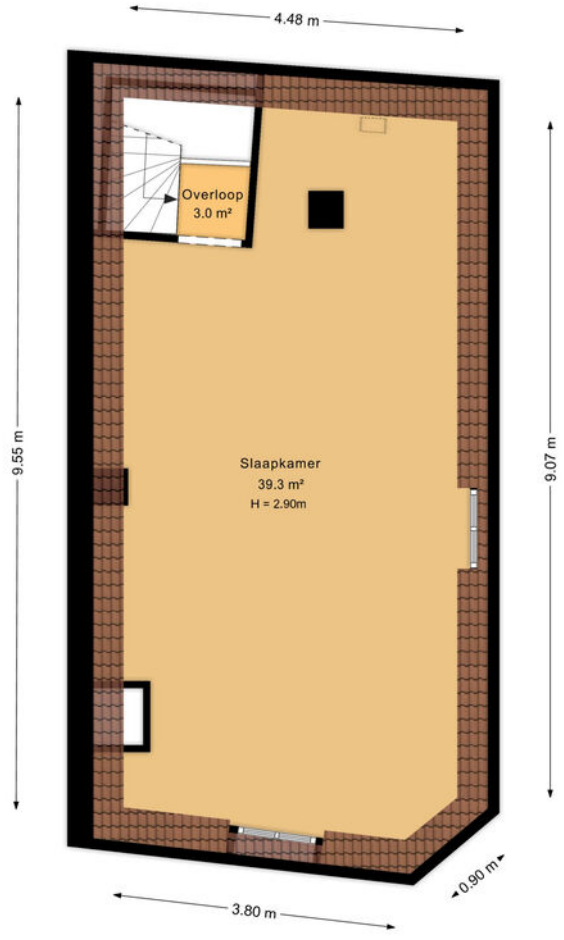
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl



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



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Leeuwarden
Sectie	B
Perceel	4256

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 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.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Allesbrander	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		



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

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 waardebepaling aan.

Duinstra Melis Makelaars

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