Knus
WONEN



# Marnixstraat 28
# 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'*

**Rutger de Graaf**

06 - 55 96 79 39

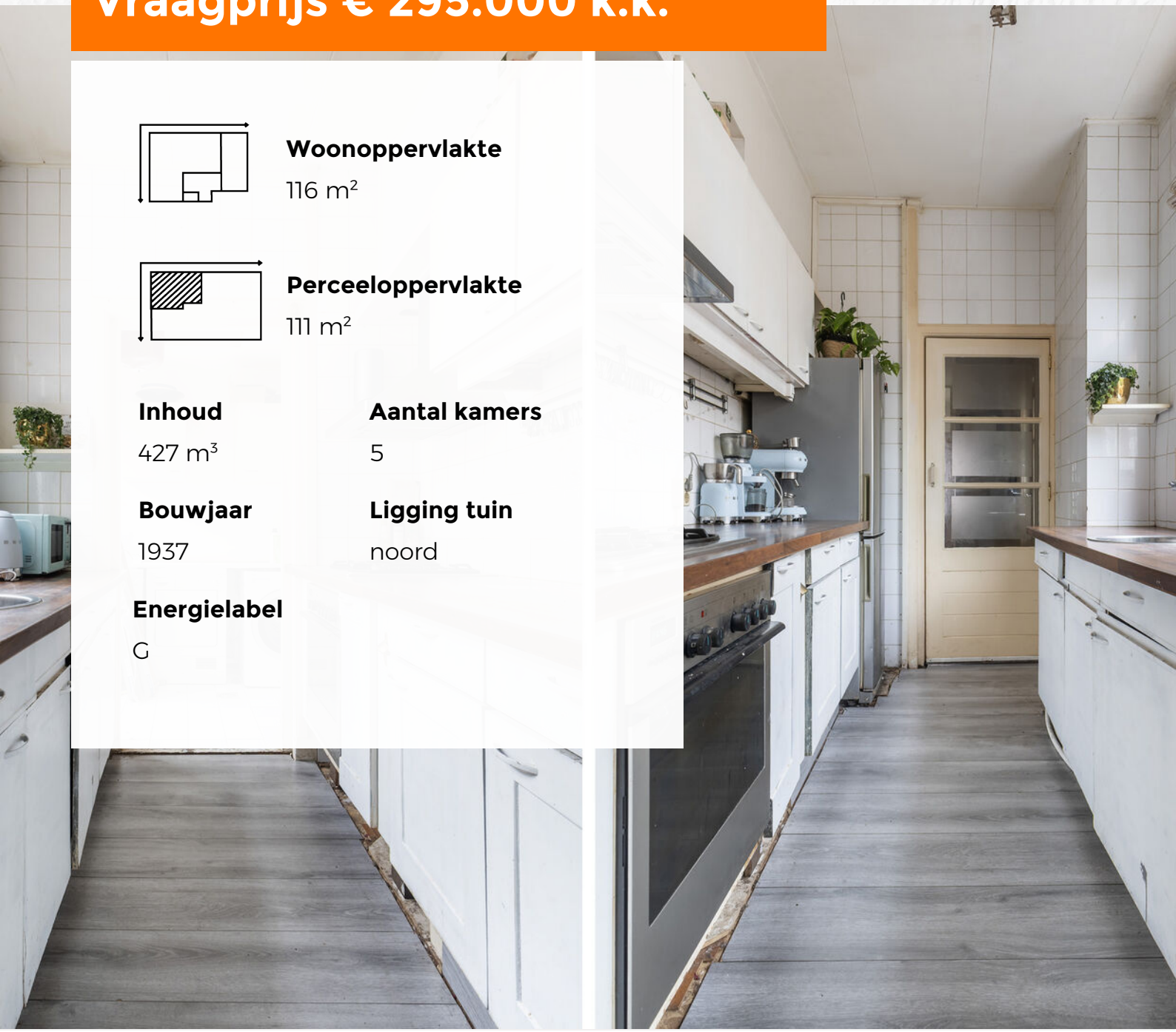
**Blijf op de hoogte van ons nieuwste aanbod door ons te volgen op social media!**

### 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 € 295.000 k.k.**



**Woonoppervlakte**
116 m²

**Perceeloppervlakte**
111 m²

**Inhoud**
427 m³

**Aantal kamers**
5

**Bouwjaar**
1937

**Ligging tuin**
noord

**Energielabel**
G



# WONINGOMSCHRIJVING

**Sfeervolle jaren 30 woning met vier slaapkamers, stadstuin en volop mogelijkheden voor modernisering. Deze karakteristieke tussenwoning aan de Marnixstraat 28 in Leeuwarden beschikt over verrassend veel ruimte en authentieke elementen, maar dient op meerdere onderdelen gemoderniseerd en aangepakt te worden.**

Via de entree kom je binnen in de hal met trapopgang, toiletruimte en bergkast. De doorzonwoonkamer van circa 26 m² beschikt over hoge plafonds, een erker met glas in lood details en een prettige lichtinval. De woonkamer biedt een goede basis, maar koper dient rekening te houden met modernisering en afwerking naar de eisen van deze tijd.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is eenvoudig uitgevoerd. Aansluitend bevinden zich de bijkeuken en de berging, welke extra opslagruimte bieden. Ook deze ruimtes vragen om modernisering en verbetering.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een douche. De slaapkamers zijn functioneel van formaat. De tweede verdieping beschikt via vaste trap over een ruime vierde slaapkamer met dakkapel/dakopbouw en diverse gebruiksmogelijkheden.

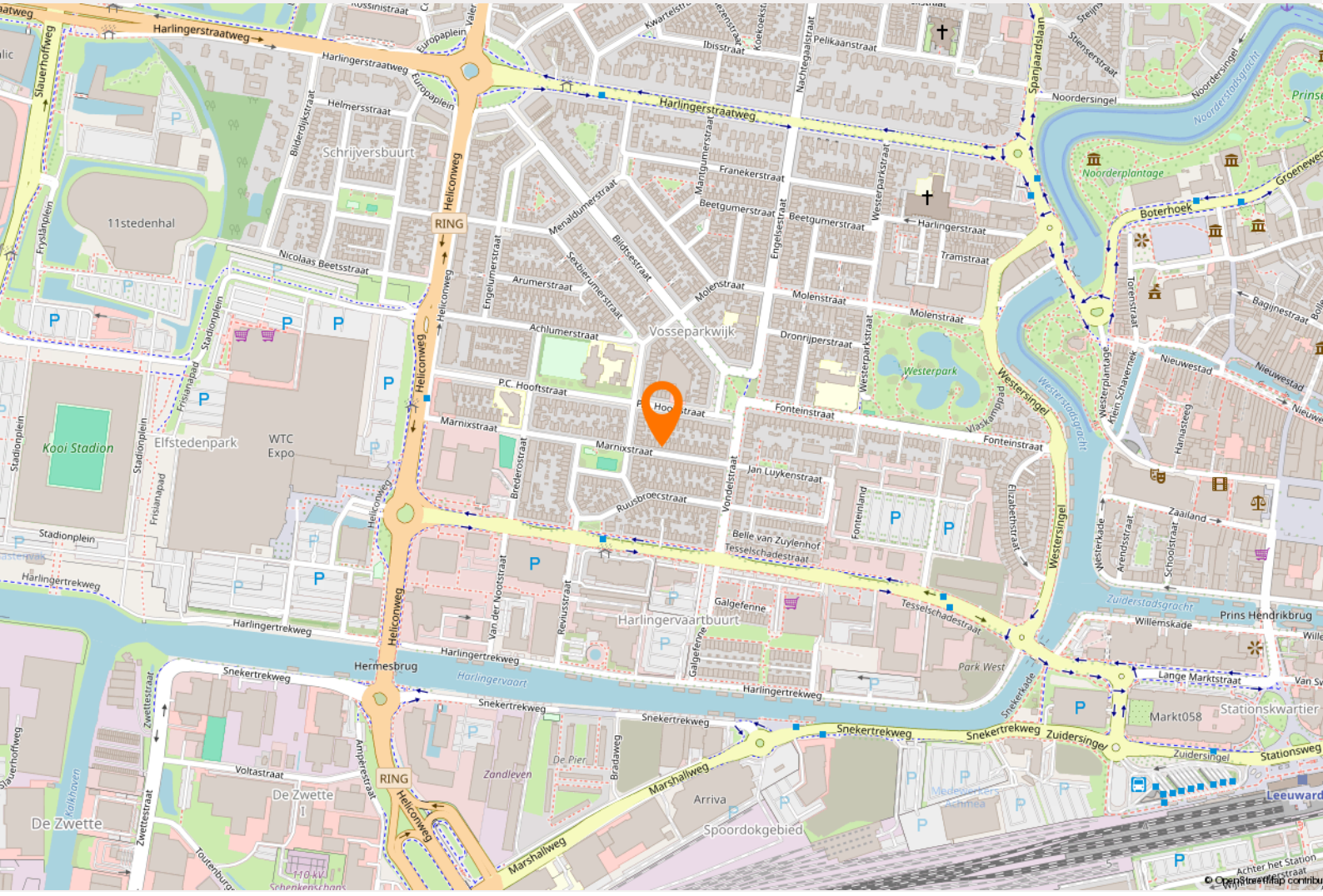
De achtertuin is beschut gelegen en beschikt over een combinatie van terras en groen. Achterin de tuin bevindt zich een praktische berging.

Algemeen:

- Karakteristieke jaren 30 woning met authentieke details
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Ruime zolderverdieping bereikbaar via vaste trap
- Beschutte stadstuin met berging
- Gelegen nabij het centrum van Leeuwarden
- Energielabel G
- Verwarming middels vernieuwde cv-ketel
- Gedeeltelijk voorzien van dubbel glas
- Woning dient op meerdere onderdelen gemoderniseerd en verduurzaamd te worden
- Ideale woning voor kopers die een woning naar eigen smaak willen opknappen

De woning ligt in een woonstraat nabij winkels, scholen, openbaar vervoer en het centrum van Leeuwarden.

Een woning met karakter, ruimte en mogelijkheden, geschikt voor kopers die niet terugschrikken voor renovatie en modernisering.




hellema

# NEEM EEN KIJKJE

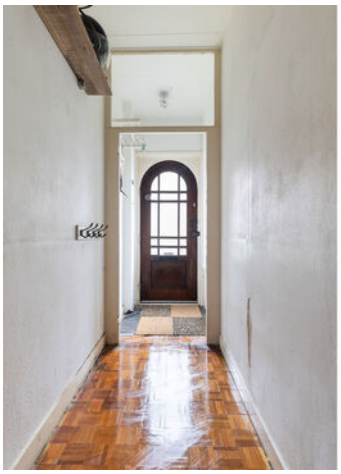
*binnen & buiten*





























































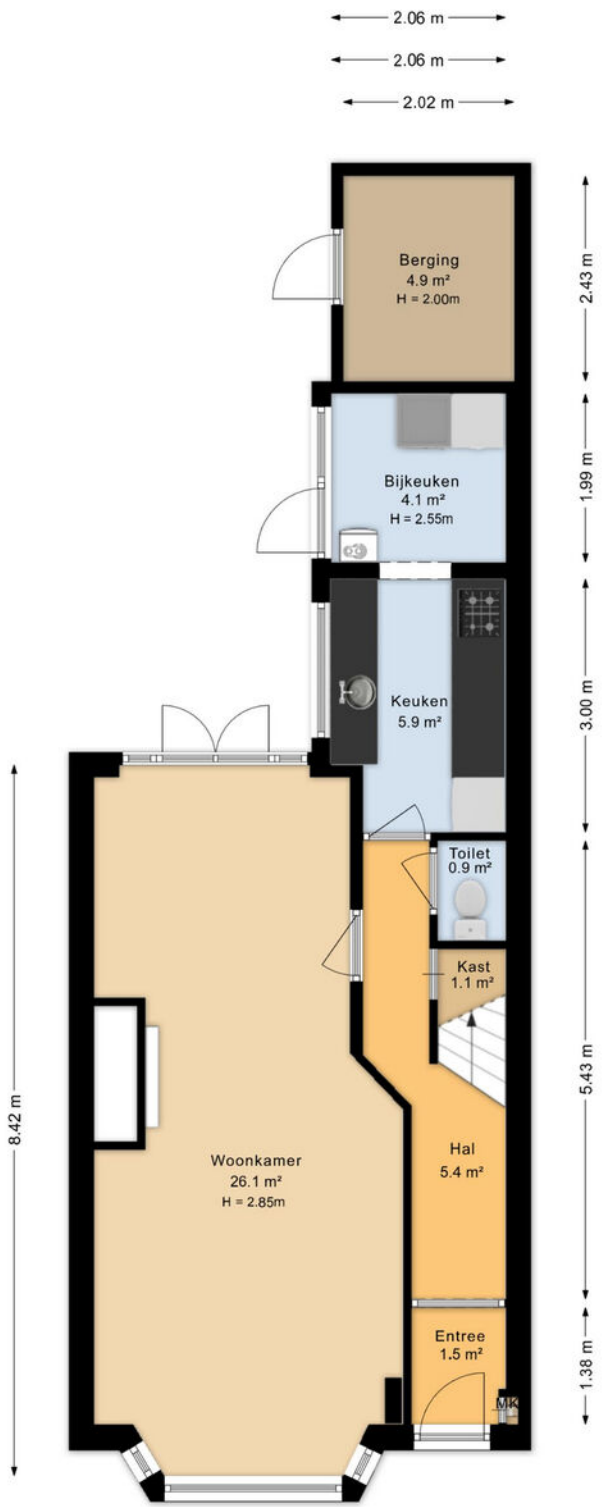






# PLATTEGROND

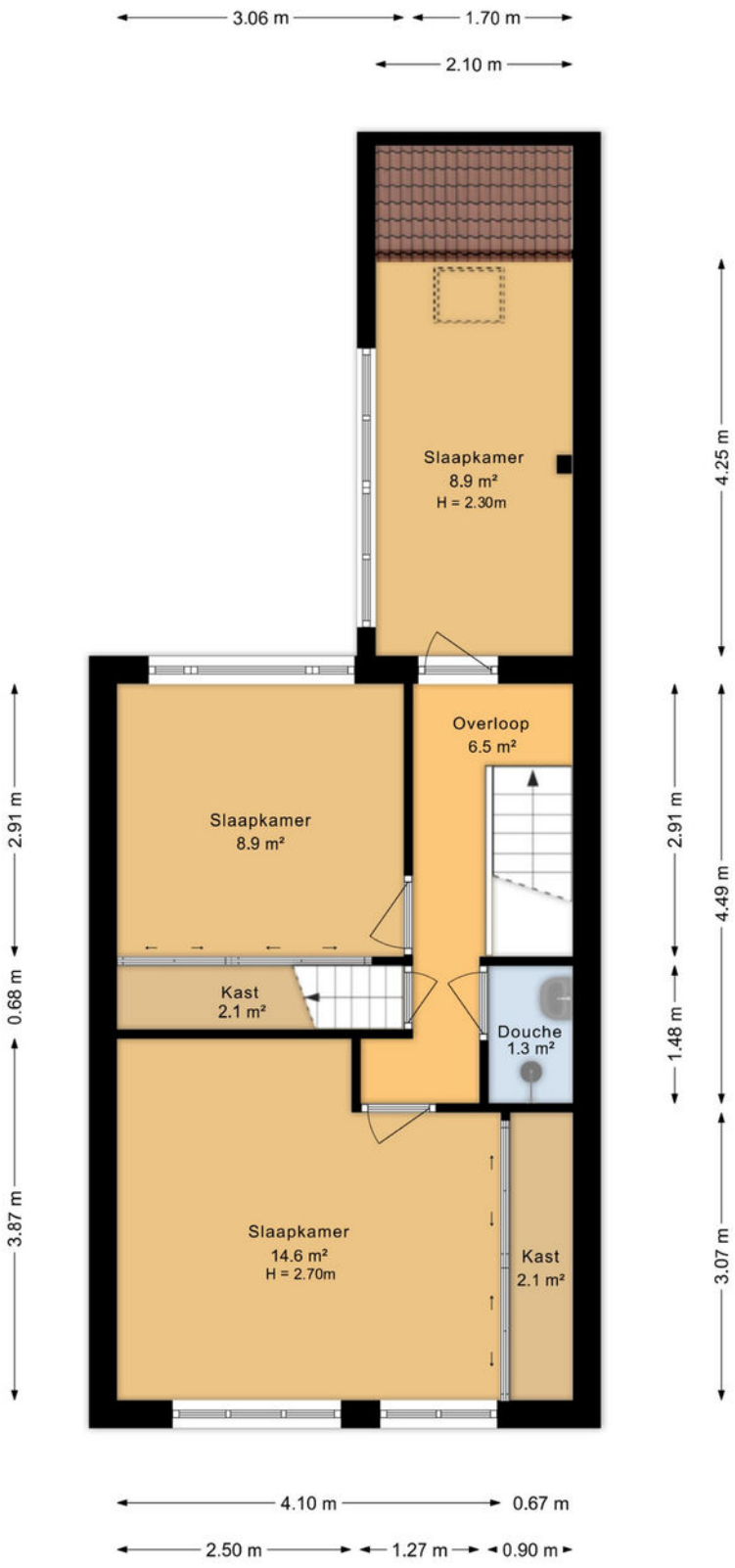
*Ontdek de begane grond !*




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

# PLATTEGROND

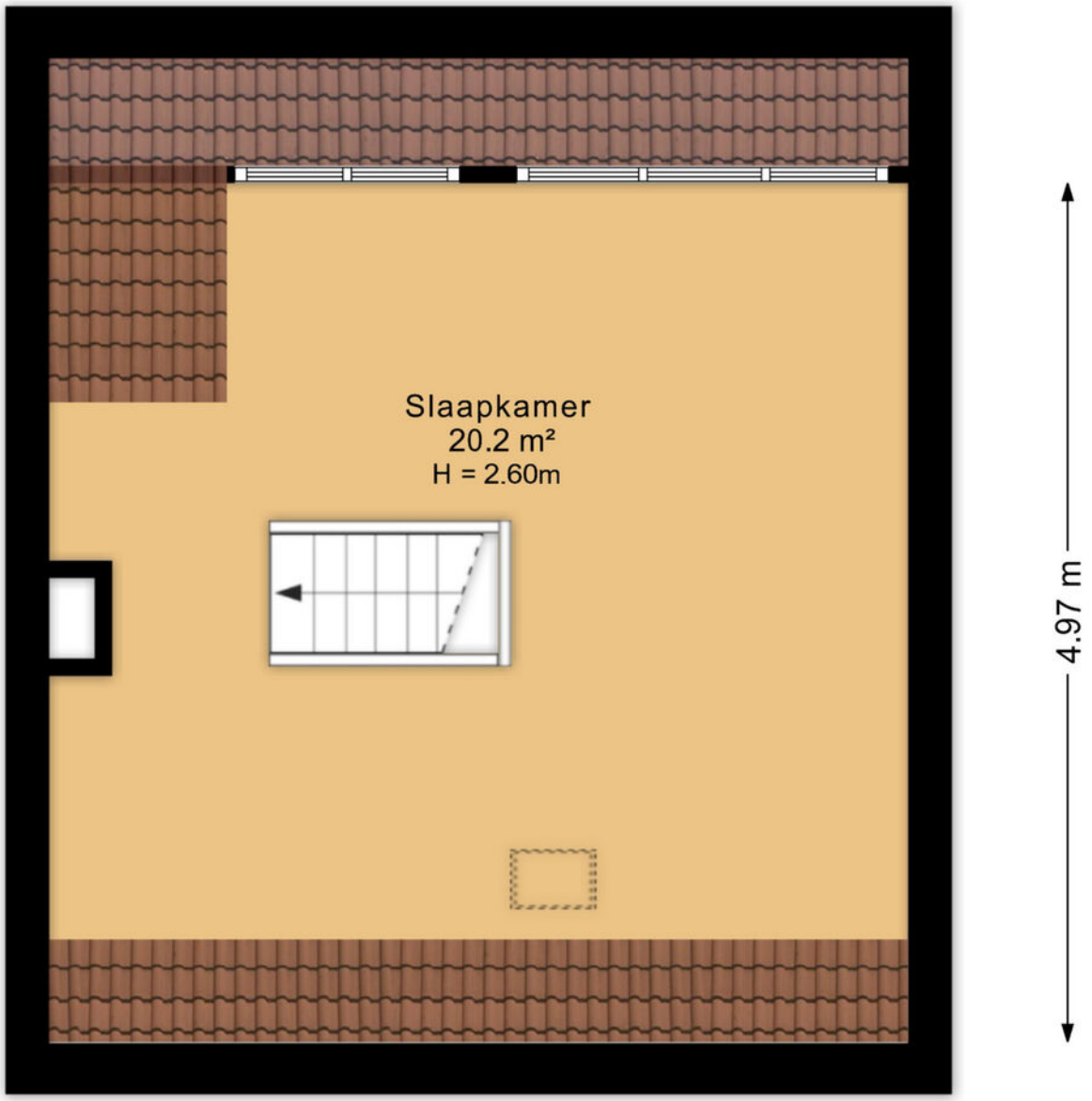
*Ontdek de eerste verdieping !*




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

# PLATTEGROND

*Ontdek de zolder !*




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

# KADASTRALEKAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: mar28




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Leeuwarden |
| Sectie | D |
| Perceel | 6621 |

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.

kadaster

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | | X | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing** | | | |
| | | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | X | | |



# Het biedproces in een notendop

Ben je enthousiast over de woning? Dan is het tijd om een bod uit te brengen! Wanneer je interesse hebt getoond, krijg je een persoonlijk Move-account waarmee je eenvoudig je bod kunt indienen. Dit platform maakt het biedproces snel en transparant.

**Wat kun je invoeren?**

1. Het bedrag van je bod.
2. Eventuele voorwaarden.
3. Een persoonlijk bericht voor de verkoper (dit is geheel optioneel).

Eén van onze makelaars bespreekt jouw bod direct met de verkoper. Daarna nemen we contact met je op. Misschien komt er een tegenbod, of wellicht wordt jouw bod gelijk geaccepteerd. In sommige gevallen kan het even duren voordat je een reactie krijgt. We houden je op de hoogte!

## Hoe ziet Move eruit?

## + drie handige tips voor het invullen.

### 1. Het bedrag van je bod.

Zodra je je bod wilt doen, vul je simpelweg het bedrag in dat je bereid bent te bieden. Dit is het belangrijkste onderdeel van je bod en zorgt ervoor dat de verkoper weet waar je staat.

### 2. Eventuele voorwaarden.

In het biedformulier kun je ervoor kiezen om specifieke voorwaarden in te voeren. Dit kan bijvoorbeeld een bouwkundige keuring wilt laten uitvoeren of dat je het bod wilt doen onder voorbehoud van een goedgekeurde financiering.

### 3. Een persoonlijk bericht.

Wil je de verkoper iets meegeven over waarom jij de ideale koper bent? Voeg dan een persoonlijk bericht toe waarin je bijvoorbeeld je enthousiasme voor de woning deelt of je situatie uitlegt.

Hier kan een bod uitgebracht worden op deze woning. Het bod wordt doorgezet naar de verkopende makelaar.

*** Bod (kosten koper)**

€

*** Bieding**

- ○ Namens mijzelf, als particulier
- ○ Namens mijzelf en partner, als particulier
- ○ Voor een klant, als aankopende makelaar
- ○ Anders, namelijk

*** Woning bezichtigd**

- ○ Ja
- ○ Nee

**Onder welke voorwaarden?**

**Persoonlijk bericht**

# Ons Team



**Meindert de Graaf**

Register NVM makelaar
& Taxateur wonen



**Rutger de Graaf**

NVM-Makelaar



**Sylvana Wustenveld**

Kantoormanager



**Sherelyne Muller**

Commercieel
Medewerker



**Baukje Snieder**

Styliste

hellema
125 jaar

# 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 Comissie 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!*

NVM

# 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



# Werknemers &ZO



**Meindert de Graaf staat sinds 1986 aan het roer van Hellema makelaars. Binnen de Hellema familie is het kantoor overgegaan van generatie op generatie totdat Meindert de makelaardij overnam. Bijzonder is het dat de zoon van Meindert, Rutger de Graaf, inmiddels ook werkzaam is bij het kantoor en deze ook zal overnemen. Meindert & Rutger zijn de makelaars van ons kantoor. De vele gelijkenissen maar toch ook grote verschillen die zij hebben, zorgen voor een goede balans.**

Meindert begon met een opleiding tot stedenbouwkundig tekenaar. Hoewel hij het vakgebied interessant vond, wilde hij niet dagenlang binnen zitten op kantoor, hij miste het klantcontact. Na een sabbatical in Canada kwam hij te werken bij Hellema makelaars als verzekerings inspecteur. De gebroeders Hellema zagen iets in Meindert en gaven aan dat hij een opleiding tot makelaars moest gaan volgen, zo gezegd: zo gedaan! Meindert heeft al zijn papieren gehaald en mag zichzelf register makelaar noemen: hij mag zich bezighouden met zowel particulier als zakelijk en bovendien mag hij taxeren. In de toekomst gaat Rutger de makelaardij overnemen van zijn vader. Meindert zelf zegt hier over:

*"Ik heb mijn zoon eerst geadviseerd een ander vak te leren, makelaar kon hij altijd nog worden. Toen Rutger bij de makelaar kwam werken ter ondersteuning, vond hij het meteen leuk! Van relaties verneem ik dat ze vinden dat Rutger veel op mij lijkt. Rutger ziet dit als een compliment. Dat is natuurlijk leuk om te horen als vader."*

Rutger herkent zichzelf in dit verhaal. Hoewel hij er thuis mee opgroeide, ontvlamde de passie voor vastgoed nog niet. In de crisistijd besloot hij zijn vader te gaan helpen met zijn bedrijf en hier kwam hij erachter dat dit vak hem op het lijf geschreven is. Hij maakte zijn studie bedrijfskunde af en is toen verder gaan studeren. Inmiddels mag hij zichzelf kandidaat makelaar noemen. Zelf zegt Rutger over zijn werk:

*"Ik voer bijzondere gesprekken met uiteenlopende mensen. Hellema makelaars is kleinschalig en dat biedt de mogelijkheid tot warm en persoonlijk contact!"*

Rutger wil vernieuwen en meegaan met de nieuwste ontwikkelingen, Meindert heeft alle ontwikkelingen meegemaakt en heeft de basis gelegd voor een integer & persoonlijk bedrijf, het is niet voor niks dat Hellema al meer dan een eeuw bestaat. Zijn jarenlange ervaring en Rutger zijn frisse blik zijn de combinatie voor een succesvolle woningverkoop.

Partners &ZO




## 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.”*

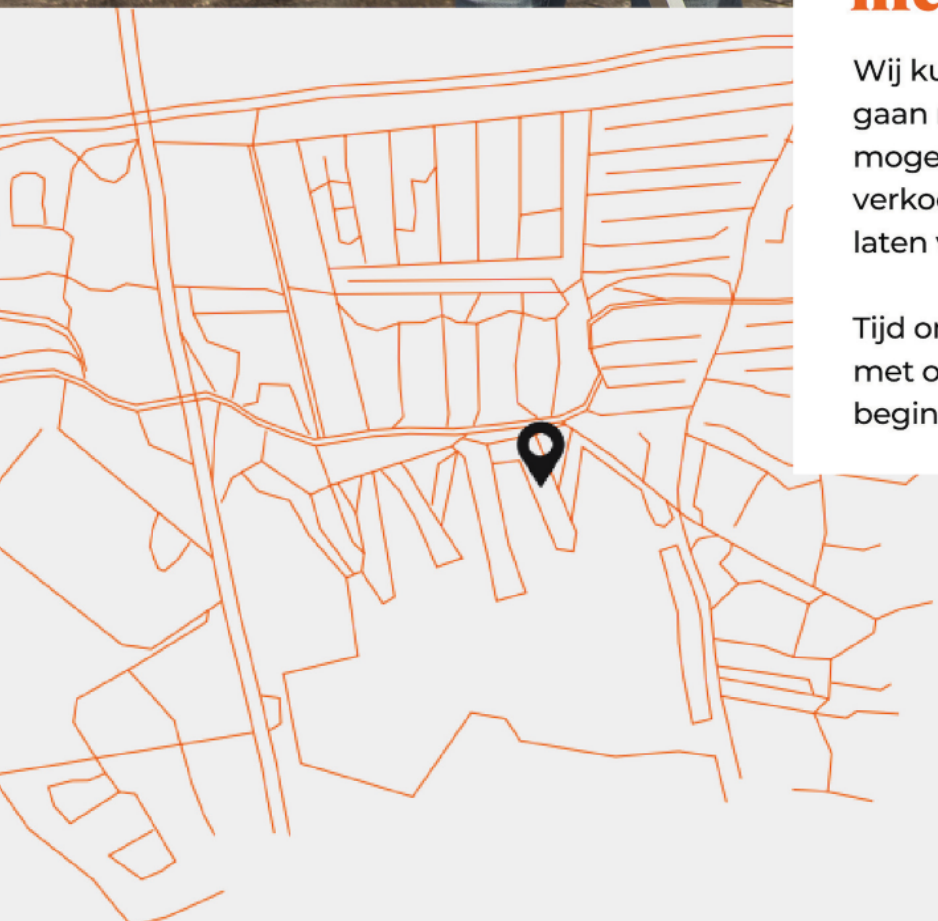
Mevrouw Ten Berge




# 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**