

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

058 216 05 05

makelaardij@laurensbeimers.nl

www.laurensbeimers.nl



SCHOPPERSHOFSTRAAT 3

LEEUWARDEN

Kenmerken



WOONOPPERVLAKTE

86 m²

INHOUD

340 m³

BOUWJAAR

1926

AANTAL KAMERS

3

AANTAL SLAAPKAMERS

2

PERCEELOPPERVLAKE

115 m²

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

ISOLATIE

dakisolatie

VERWARMING

c.v.-ketel

ENERGIELABEL

D

Omschrijving

Bent u op zoek naar een sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met twee slaapkamers, een beschutte achtertuin en een eigen achterom direct naast de woning? Dan is Schoppershofstraat 3 in Leeuwarden zeker een bezichtiging waard! Deze woning uit 1926 combineert een karakteristieke uitstraling met een praktische indeling en is door de jaren heen zorgvuldig onderhouden. Met circa 86 m² woonoppervlakte, een gezellige woonkamer, een ruime badkamer en een aangebouwde houten berging biedt de woning een fijne plek om te wonen.

Via de voortuin komt u binnen in de hal, waar zich de meterkast en de trapopgang bevinden. Vanuit de hal loopt u door naar de woonkamer van circa 27 m². De erker aan de voorzijde en de ramen aan de achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval. De woonkamer biedt ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek met zicht op de tuin. De keuken bevindt zich aan de achterzijde en is uitgevoerd met lichte kastfronten, een donker werkblad en diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bereikt u de toiletruimte, waar tevens een douchehoek aanwezig is.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers liggen aan de voorzijde. De ruime hoofdslaapkamer biedt plaats aan een tweepersoonsbed en beschikt over vaste kastruimte. De tweede slaapkamer is ook geschikt als werk-, hobby- of logeerkamer. De royale badkamer is voorzien van een ligbad, een wastafelmeubel en een tweede toilet. Het raam zorgt voor daglicht en de mogelijkheid om op natuurlijke wijze te ventileren. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een afzonderlijke wasruimte met witgoedaansluitingen en de cv-opstelling.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een tuin met een haag die voor een prettige afscheiding van de straat zorgt. De beschutte achtertuin ligt op het noordwesten en biedt ruimte voor een gezellige zitplek. Via de eigen achterom naast de woning bereikt u de tuin gemakkelijk met uw fiets. De aangebouwde houten berging van circa 8 m² is voorzien van elektra en biedt praktische ruimte voor fietsen, gereedschap en tuinspullen.

De woning is voorzien van dakisolatie en bodemisolatie en is volledig uitgerust met HR++-beglazing. Het energielabel is D. De verwarming en het warm water worden verzorgd door een Intergas-combiketel uit 2023, die in eigendom is.

De Schoppershofstraat is een rustige woonstraat in Leeuwarden. De karakteristieke uitstraling, het zorgvuldige onderhoud en de praktische indeling maken deze woning aantrekkelijk voor wie op zoek is naar een huis met sfeer en een eigen buitenruimte.

Bent u nieuwsgierig geworden? Maak een afspraak voor een bezichtiging via onze website of Funda. Wij laten u deze woning graag zien!

Omschrijving

Indeling o.a.:

Begane grond:

- entree en hal met meterkast en trapopgang richting de verdieping
- sfeervolle woonkamer met erker (ca. 27 m²)
- nette keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- toiletruimte met douchehoek

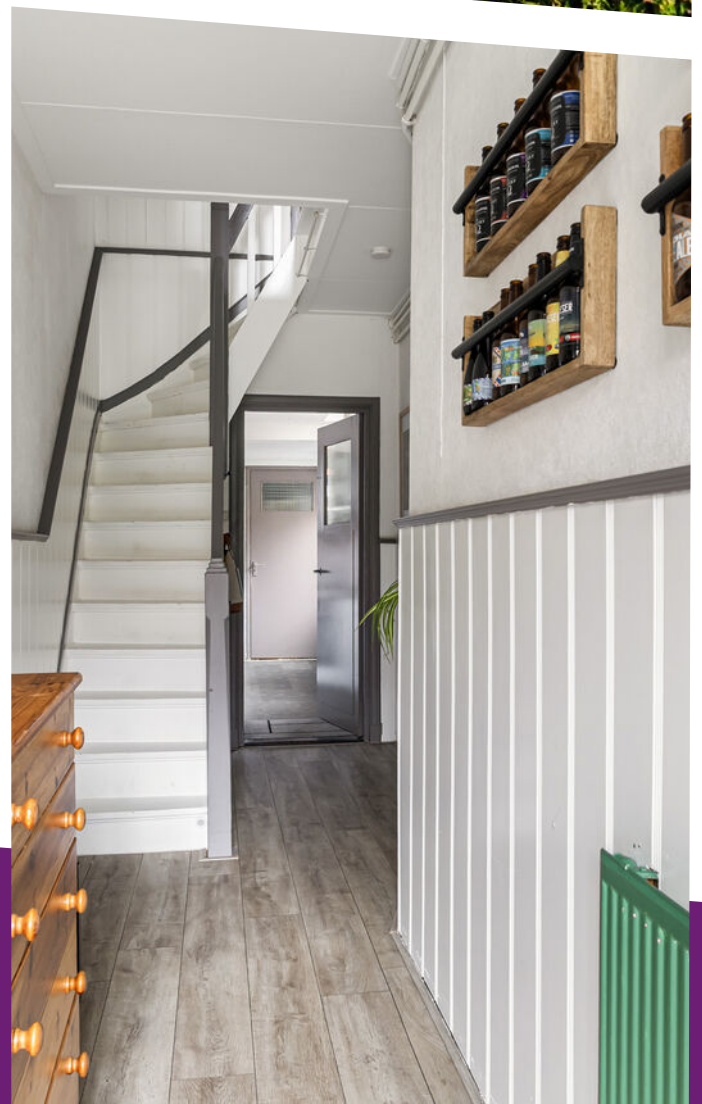
Eerste verdieping:

- overloop
- eerste slaapkamer aan voorzijde, ook geschikt als werk- of logeerkamer (ca. 6 m²)
- tweede, ruime slaapkamer aan voorzijde met vaste kastruimte (ca. 11 m²)
- ruime badkamer met ligbad, wastafelmeubel en tweede toilet (ca. 9 m²)
- afzonderlijke wasruimte voorzien van de witgoedaansluitingen en de cv-opstelling

Algemeen:

- bouwjaar 1926
- woonoppervlakte circa 86 m²
- perceeloppervlakte 115 m² eigen grond
- door de jaren heen zorgvuldig onderhouden
- beschutte achtertuin op het noordwesten
- eigen achterom naast de woning
- aangebouwde houten berging met elektra (circa 8 m²)
- volledig voorzien van HR++-beglazing
- dakisolatie en bodemisolatie
- energielabel D (geldig t/m 05-06-2036)
- cv-ketel: Intergas Extreme 30 (2023, eigendom)
- parkeren in de straat met een parkeervergunning (maximaal twee per huishouden, € 27,- per vergunning per jaar)
- aanvaarding in overleg







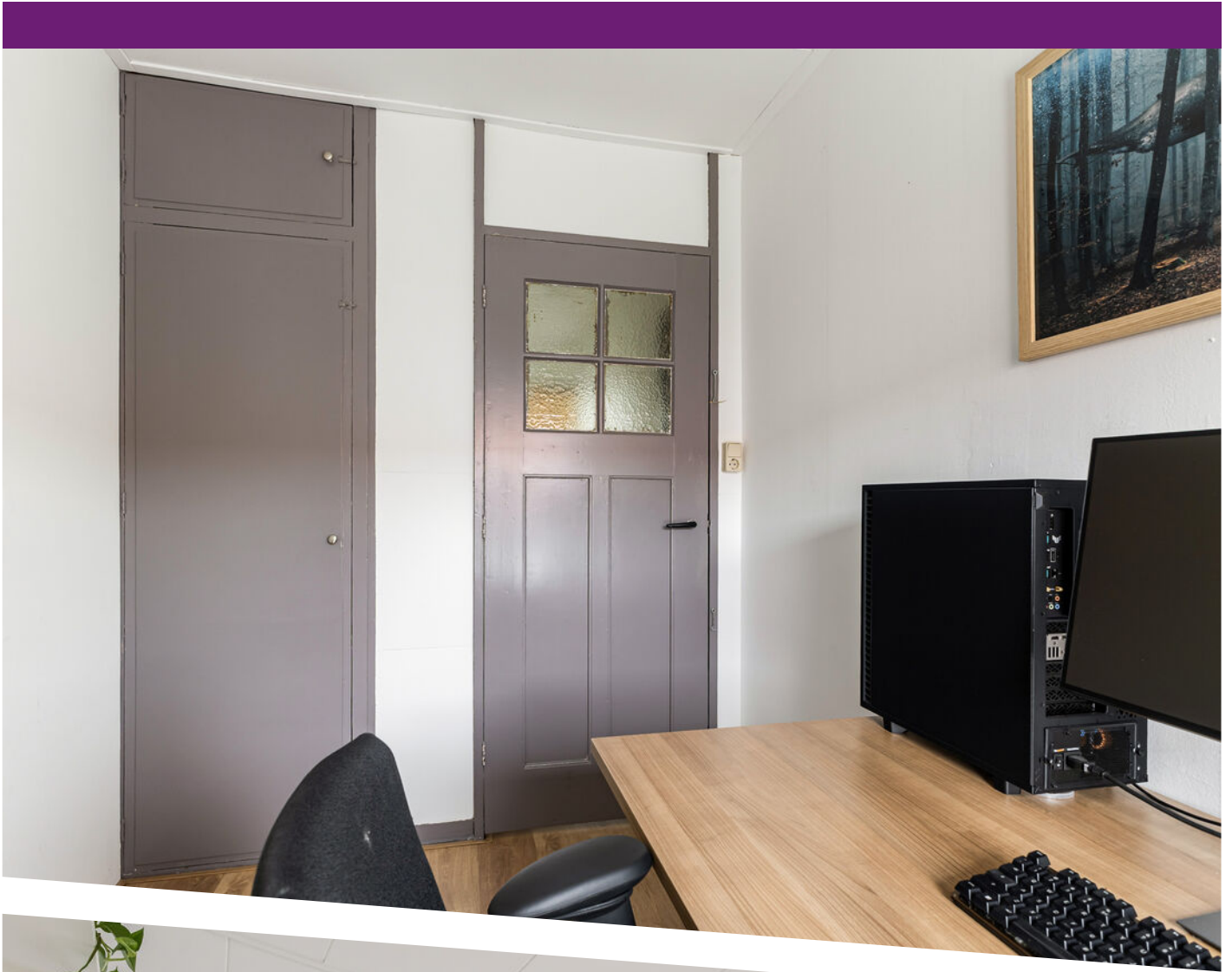










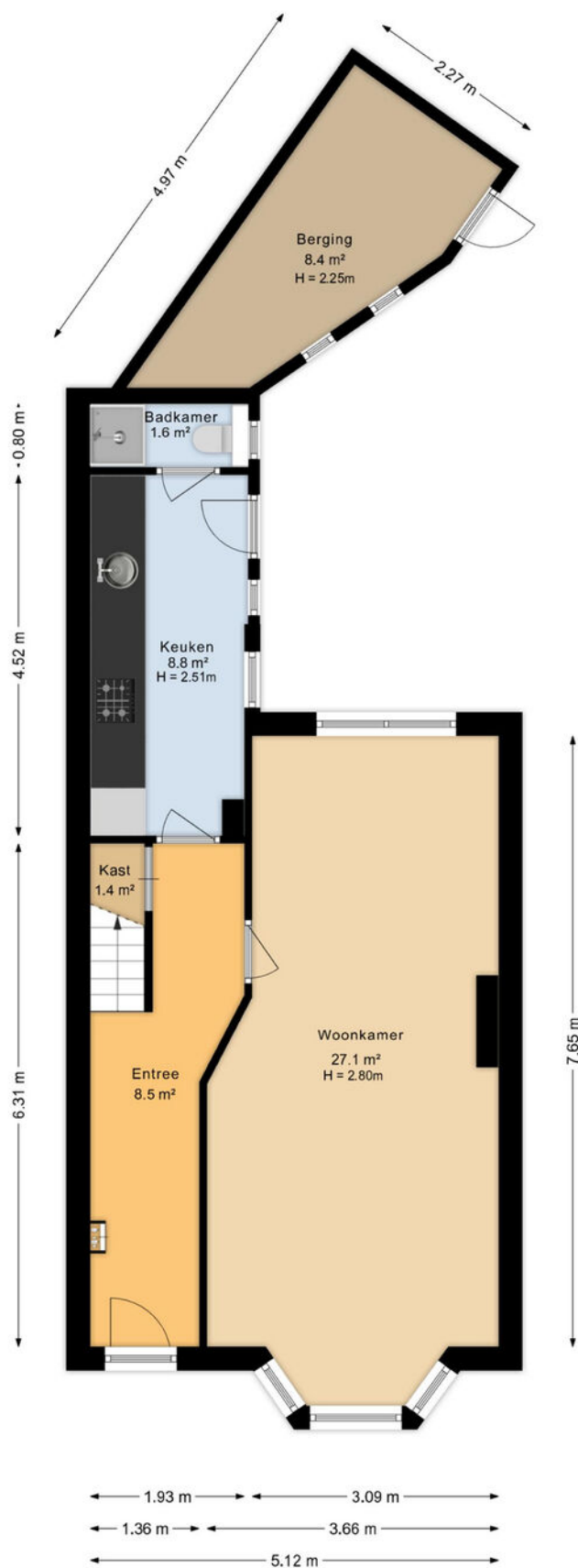






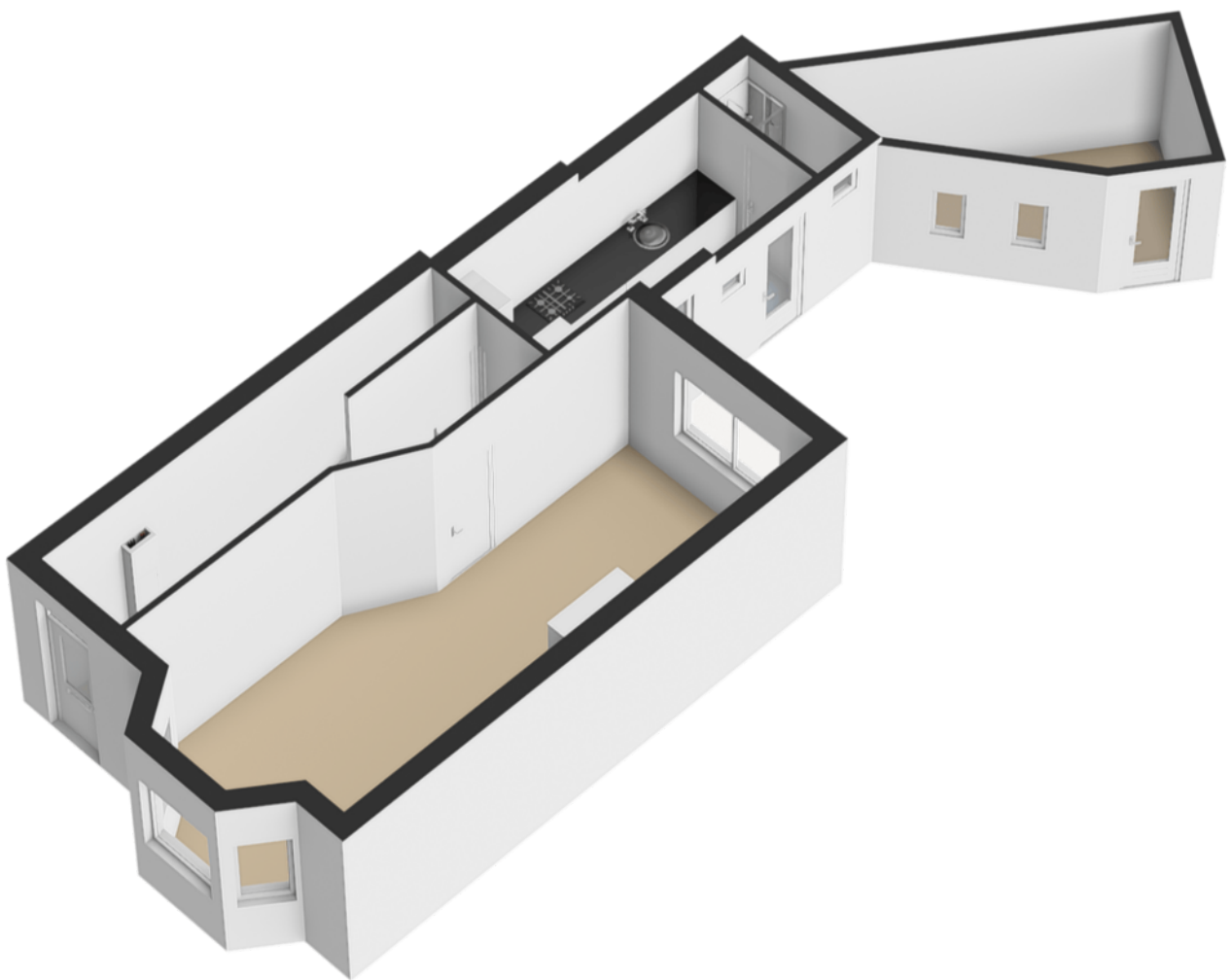




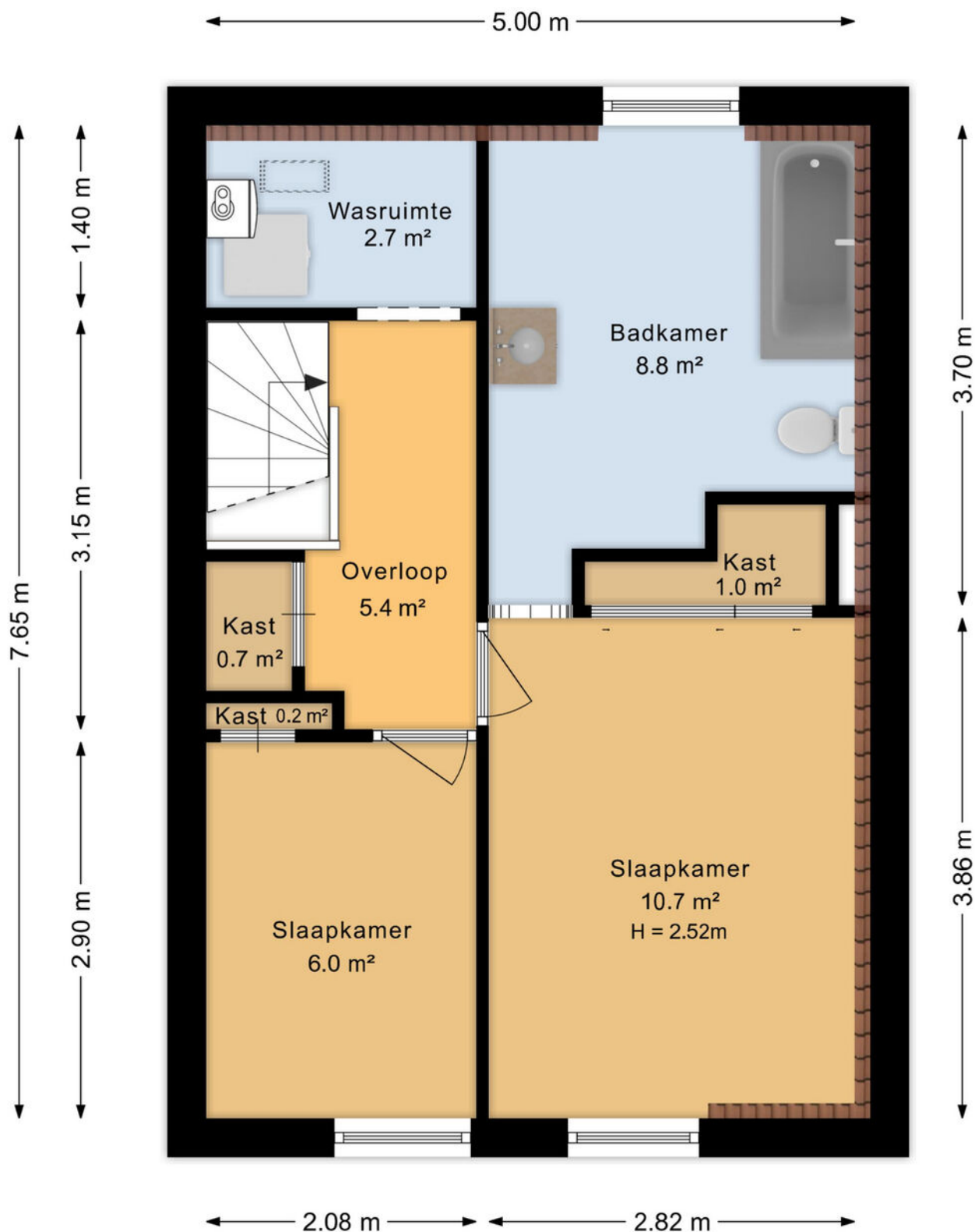


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond

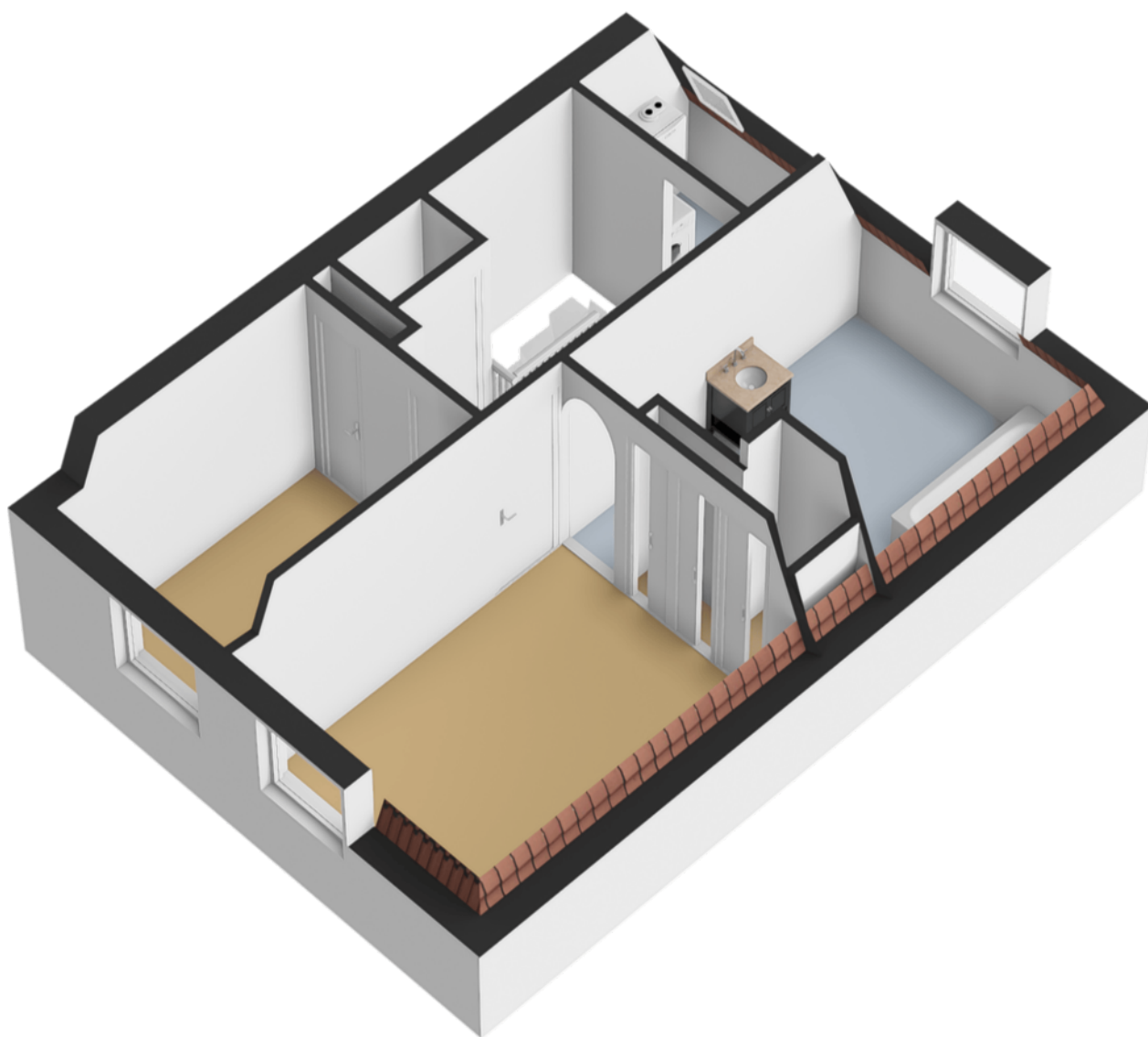


Plattegrond

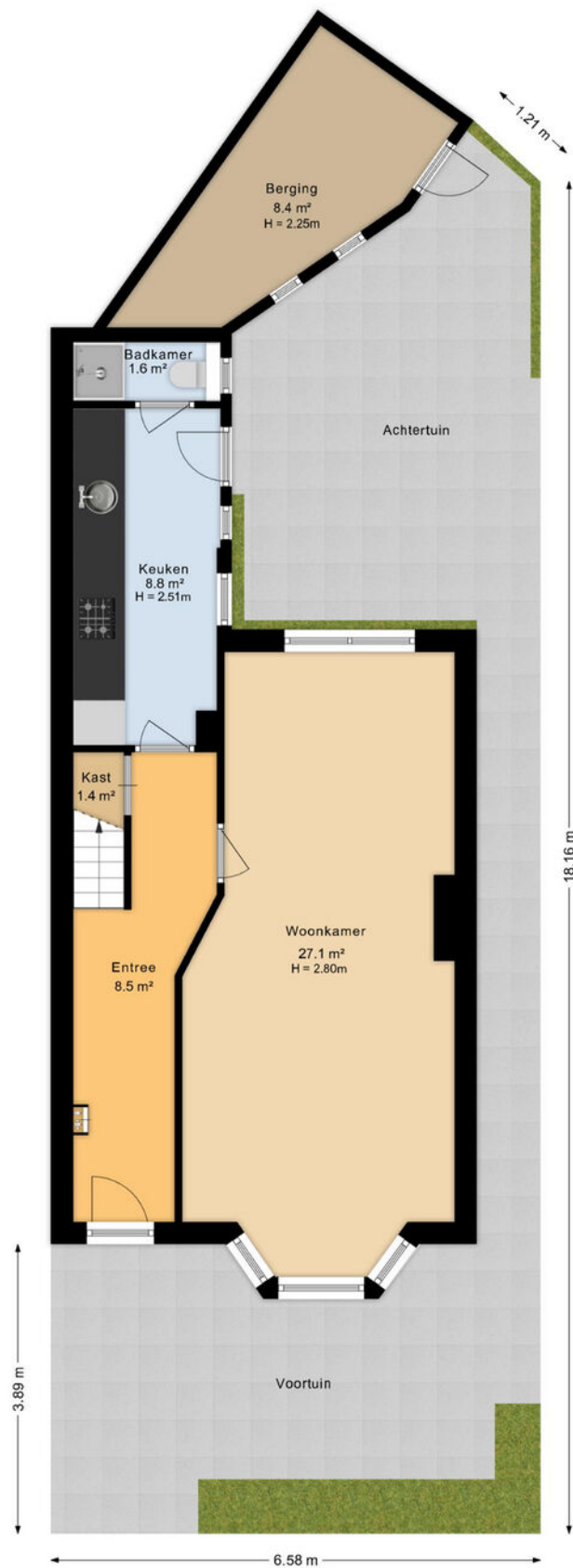


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



Plattegrond

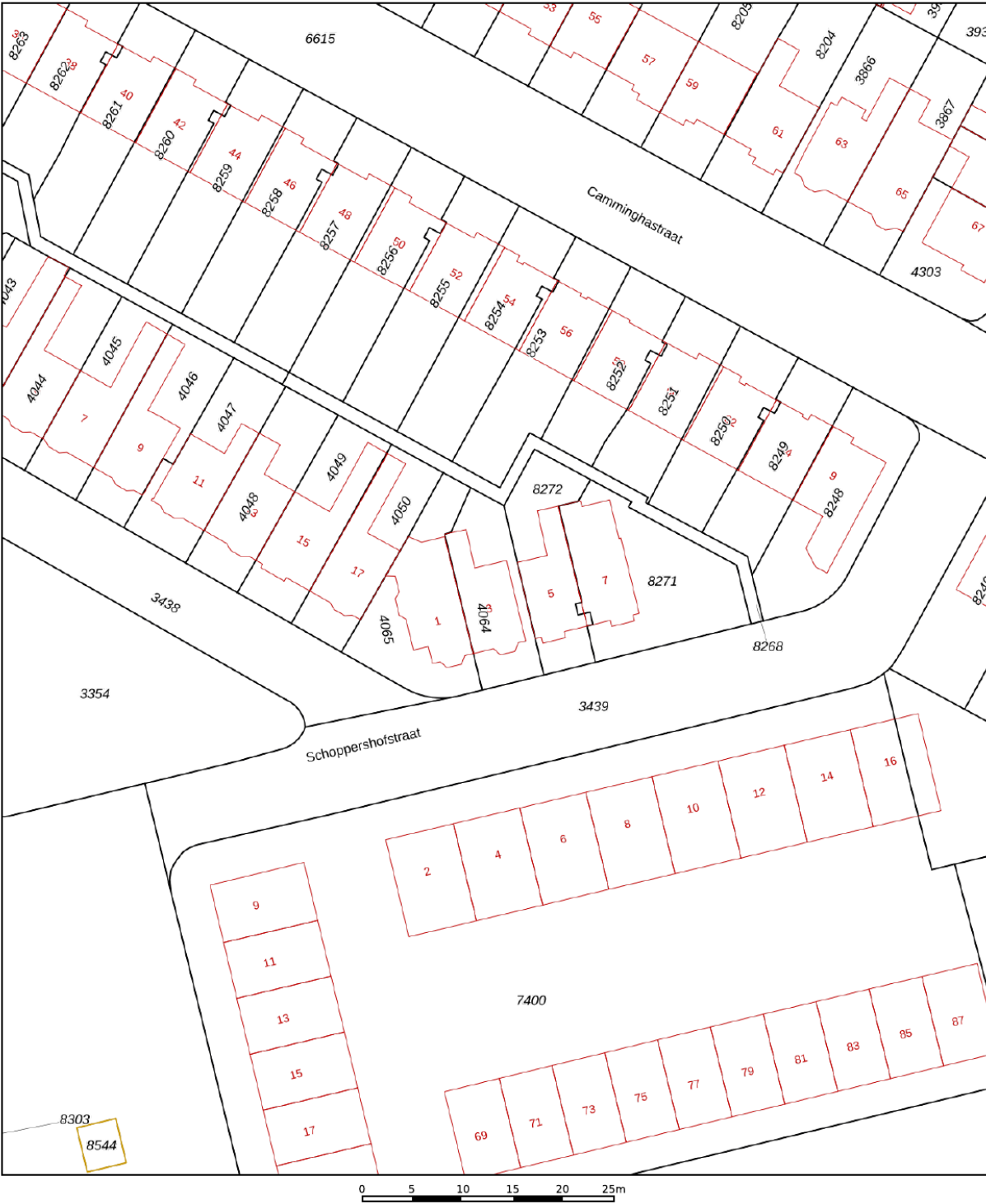


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

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 F

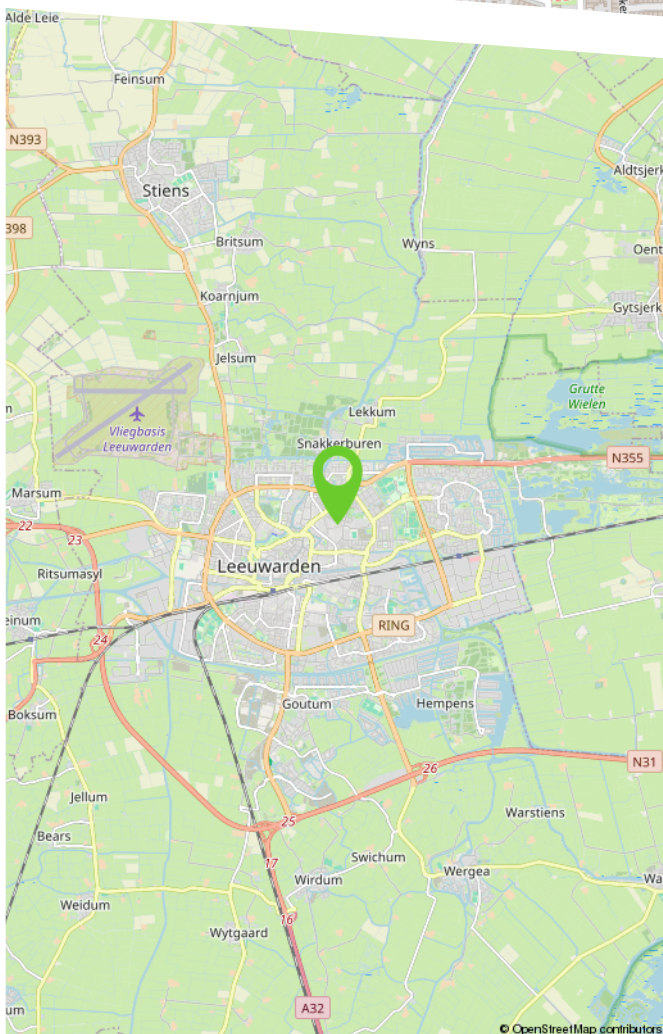
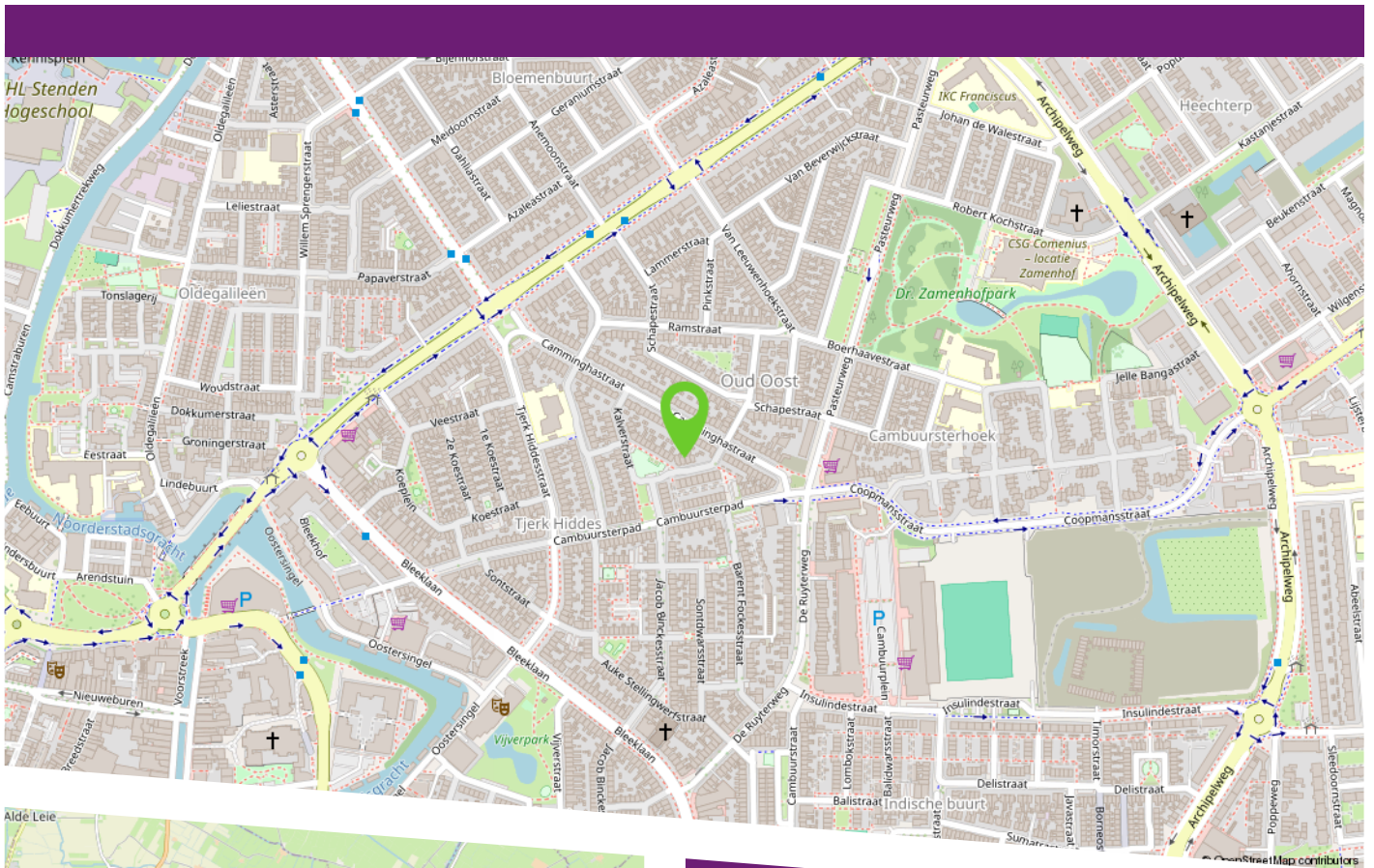
Perceel 4064

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 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



Schoppershofstraat 3 ligt in de wijk Oud-Oost, op korte fietsafstand van de historische binnenstad van Leeuwarden. Hier woont u met winkels, scholen en groenvoorzieningen in de buurt. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij het nabijgelegen Cambuurplein, waar diverse supermarkten en winkels te vinden zijn. Het Zamenhofpark biedt ruimte voor een wandeling en een moment in het groen.

Ook de gezelligheid van het centrum is gemakkelijk op te zoeken. De binnenstad biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, restaurants, terrassen en culturele voorzieningen. Via de rondweg bereikt u bovendien eenvoudig de uitvalswegen. Zo combineert deze locatie een prettige woonomgeving met de voorzieningen en levendigheid van de stad dichtbij.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten in schuur	X			
- Plank boven kledingkast in slaapkamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
- Wasmachine			X	
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron		X		
- koelkast				X
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- Radiatorfolie	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Plantenbakken aan schuur	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Ladder			X	
-				X
Overig - Contracten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

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 / Cambuursterpad

LEEFTIJD



0 - 14: 13%

15 - 24: 15%

25 - 44: 35%

45 - 64: 20%

65+: 18%

KOOP / HUUR



Koop: 42%

Huur: 58%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 57%

Zonder kinderen: 22%

Met kinderen: 20%



49%



51%



0,7 per huishouden

Maak hier uw notities

Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/schoppershofstraat3

Makelaar
**LAURENS
BEIMERS**

Schoppershofstraat 3, 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