

Sfeervol
WONEN



Goudsbloemstraat 9
LEEUWARDEN



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!**



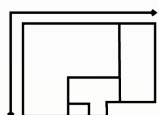
Virtual tour

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!



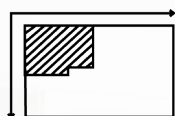
KENMERKEN & SPECIFICATIES

Vraagprijs € 335.000 k.k.



Woonoppervlakte

126 m²



Perceeloppervlakte

179 m²

Inhoud

467 m³

Aantal kamers

3

Bouwjaar

1938

Ligging tuin

zuidwesten





WONINGOMSCHRIJVING

Aan de Goudsbloemstraat staat deze sfeervolle en goed onderhouden woning, waar karakter en modern wooncomfort op een prettige manier samenkomen. De woning beschikt over een praktische indeling, een moderne badkamer, meerdere slaapkamers en een fijne buitenruimte. De combinatie van warme materialen, lichte ruimtes en eigentijdse voorzieningen zorgt voor een aangename woonsfeer.

Een heerlijke plek voor wie op zoek is naar een comfortabel thuis met karakter!

Ligging:

De woning ligt aan de Goudsbloemstraat in Leeuwarden, op een fijne locatie met diverse voorzieningen binnen handbereik. Voor de dagelijkse boodschappen, scholen en sportvoorzieningen hoef je niet ver van huis. Ook de gezellige binnenstad van Leeuwarden is dichtbij; binnen 10 minuten fietsen sta je midden in het centrum. Zo woon je hier op een prettige plek met alle gemakken van de stad binnen handbereik.

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot het toilet en de woonkamer. De woonkamer heeft een sfeervolle uitstraling en beschikt aan de voorzijde over een karakteristieke erker, die zorgt voor een prettige lichtinval. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken. Deze is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over voldoende werk- en bergruimte. Dankzij de openslaande deuren staat de keuken in directe verbinding met de achtertuin. Op mooie dagen zet je de deuren heerlijk open en geniet je van een fijne overgang tussen binnen en buiten.

Vanuit de keuken bereik je via een tweede hal de bijkeuken. Deze biedt extra ruimte voor de wasmachine en droger en is een praktische aanvulling op de woning. Ook vanuit deze hal heb je toegang tot de achtertuin. Daarnaast is de woning voorzien van een waterontharder, wat bijdraagt aan het dagelijkse wooncomfort.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de moderne badkamer. De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en profiteren dankzij de ramen van een prettige lichtinval. Beide kamers bieden ruimte voor een bed en een kledingkast en kunnen geheel naar eigen wens worden ingericht.

De badkamer is stijlvol uitgevoerd in een combinatie van witte wanden, grote grijze wandtegels en warme houttinten. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche met zowel een regen- als handdouche en een dubbel wastafelmeubel. Het houten meubel zorgt voor een mooi contrast met de lichte afwerking en geeft de badkamer een warme, eigentijdse uitstraling. Het aanwezige raam zorgt bovendien voor een prettige lichtinval en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, die momenteel is ingericht als slaapkamer. De schuine dakvlakken geven de ruimte een knus karakter, terwijl de lichte afwerking en de aanwezige dakramen zorgen voor een prettige lichtinval. Daarnaast is er ruimte voor een kledingkast en extra opbergmogelijkheden. Een fijne extra slaapkamer die ook naar eigen wens kan worden ingericht.

Naast de slaapkamer bevindt zich op deze verdieping nog een royale bergruimte. Deze biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van spullen, maar kan eventueel ook worden ingericht als extra slaapkamer of studeerkamer. Met het plaatsen van een dakraam kan hier een prettige, lichte ruimte worden gecreëerd. Zo biedt deze verdieping nog volop mogelijkheden om de woning aan te passen aan je eigen woonwensen.

Buitenruimte:

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De achtertuin is praktisch ingericht en beschikt over een terras met voldoende ruimte voor een gezellige zithoek. Hier kun je op mooie dagen heerlijk ontspannen, buiten eten of gezellig samenkomen met vrienden en familie. De combinatie van bestrating en groen zorgt voor een prettige uitstraling en maakt de tuin bovendien onderhoudsvriendelijk.

Daarnaast beschikt de tuin over een royale stenen berging. Deze biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap en andere spullen. Dankzij de ruime afmetingen is de berging ook uitstekend geschikt om bijvoorbeeld als werkplaats of hobbyruimte te gebruiken. Een praktische toevoeging die zorgt voor extra gebruiksmogelijkheden.

Bijzonderheden:

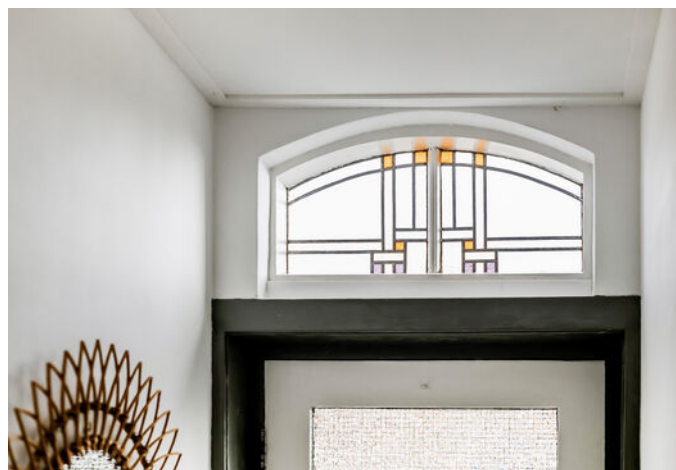
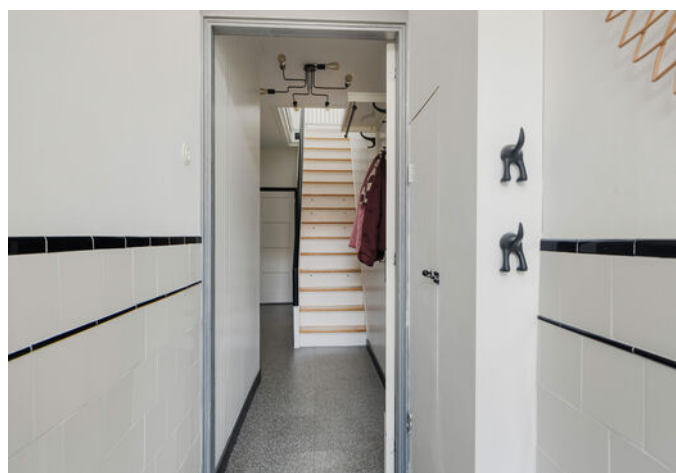
- lichte woonkamer met karakteristieke erker
- drie slaapkamers
- moderne badkamer
- waterontharder aanwezig
- instapklaar en uitstekend onderhouden
- openslaande deuren naar de achtertuin
- achtertuin gelegen op het zuidwesten
- platte daken en goten zijn dit jaar volledig vervangen
- zonnepanelen aanwezig
- diverse voorzieningen in de omgeving
- binnenstad van Leeuwarden op nog geen 10 minuten fietsafstand

Samenvatting:

Deze goed onderhouden woning biedt een prettige combinatie van karakter, comfort en praktische leefruimte. Met een lichte woonkamer, een ruime keuken, drie slaapkamers, een moderne badkamer en een fijne achtertuin is dit een woning waar je je al snel thuis zult voelen. Een heerlijke plek waar je comfortabel kunt wonen en volop kunt genieten van alles wat deze woning te bieden heeft!

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

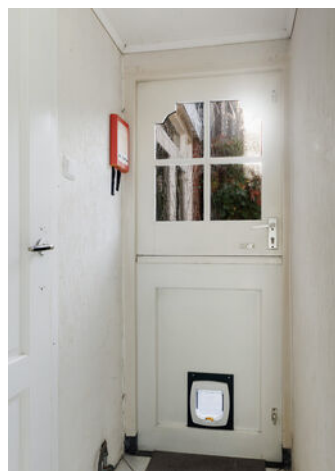




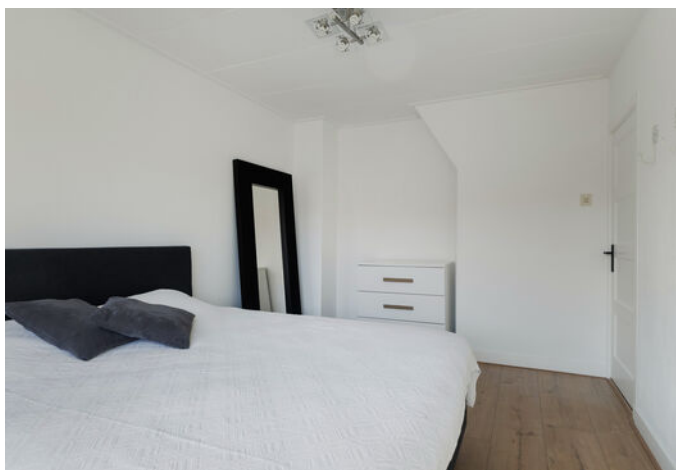
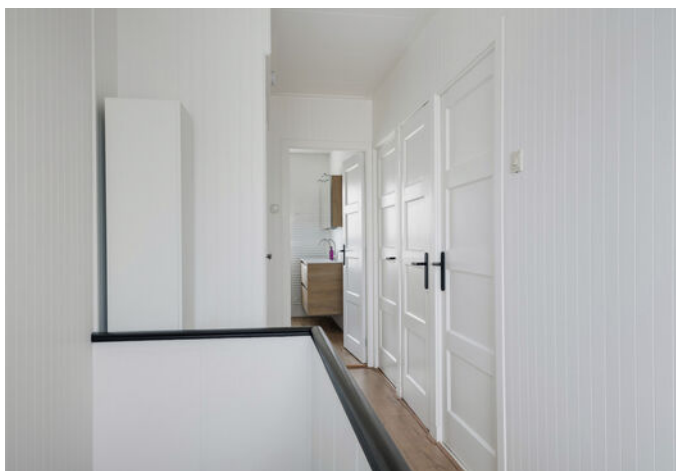




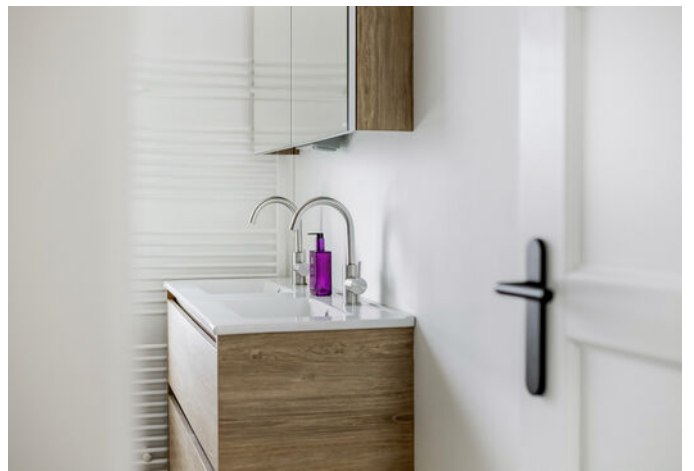








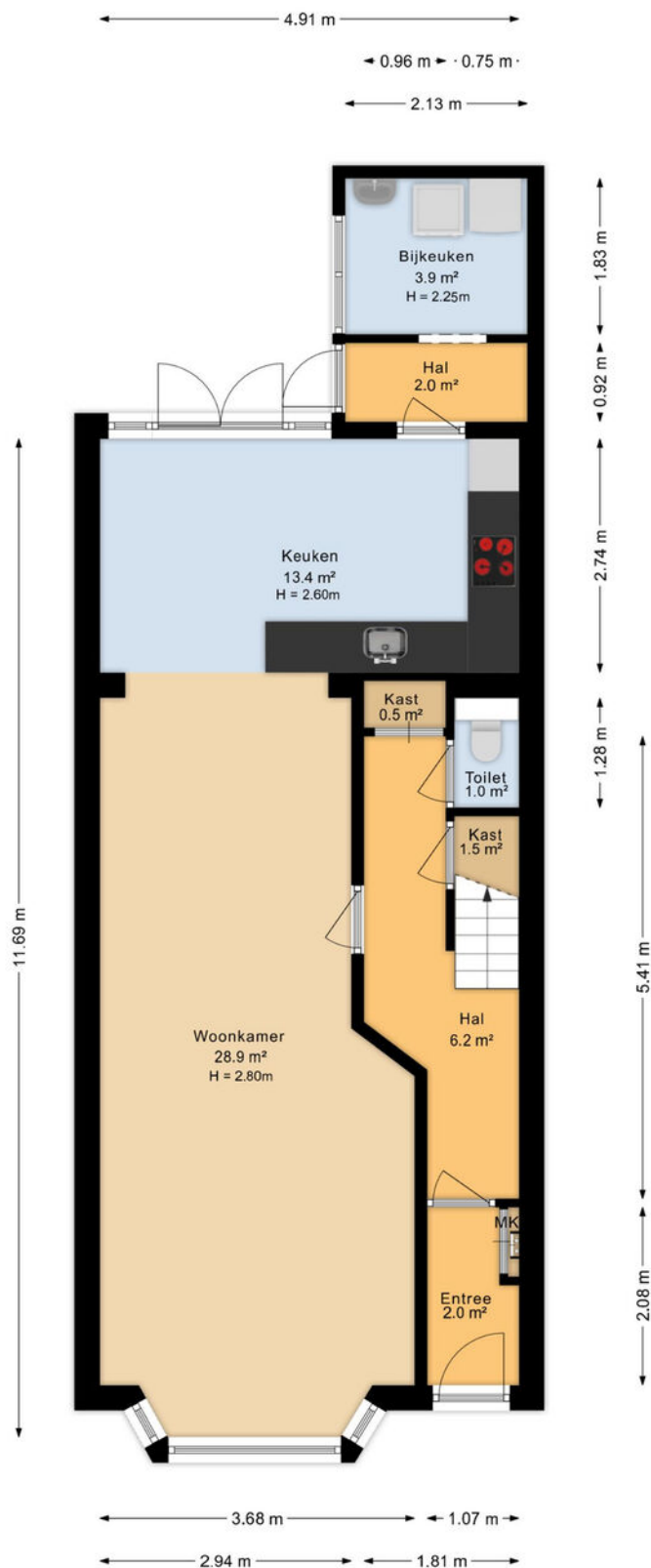






PLATTEGROND

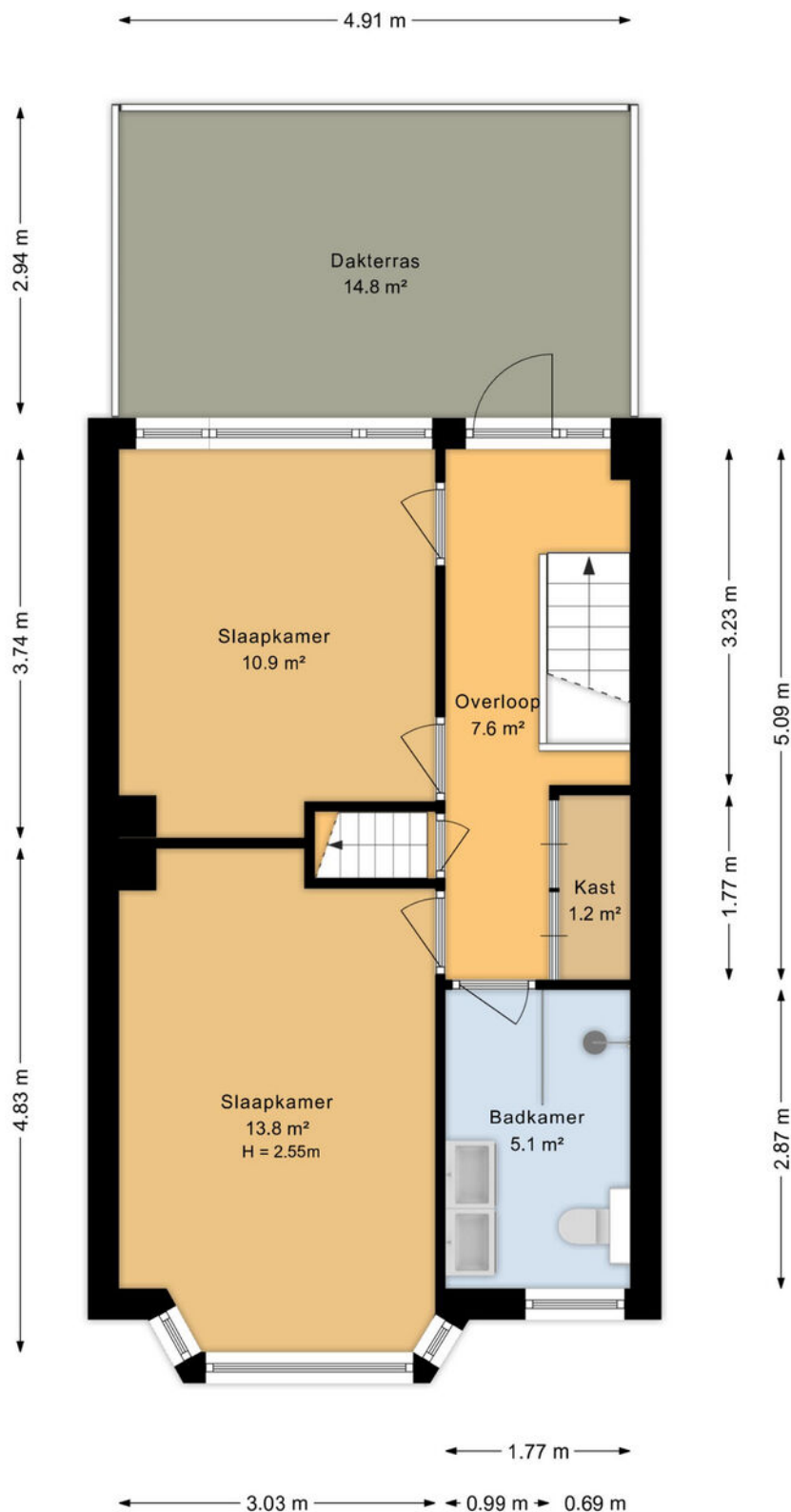
Ontdek de begane grond



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

PLATTEGROND

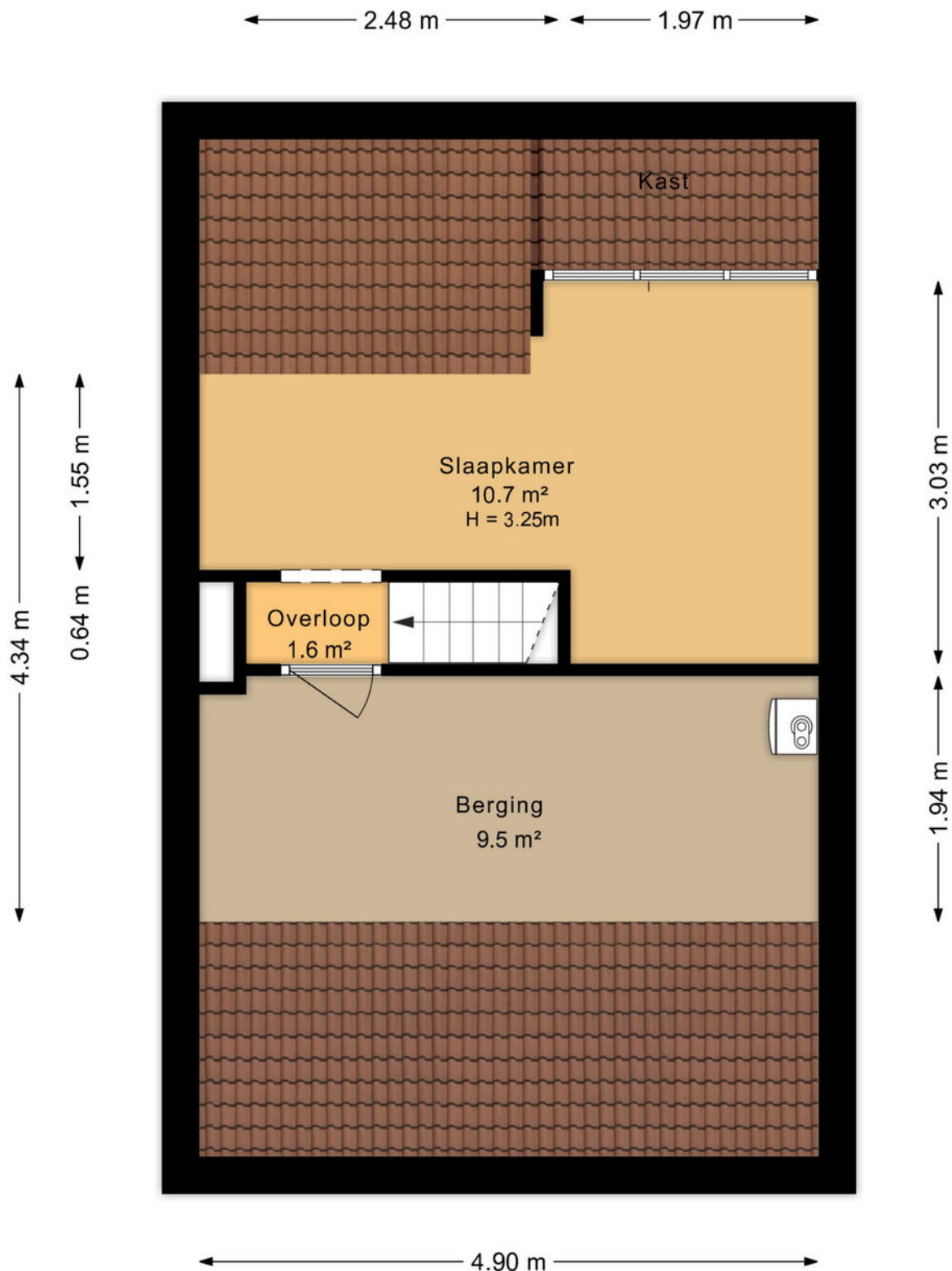
Ontdek de eerste verdieping



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

PLATTEGROND

Ontdek de tweede verdieping



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

KADASTRALEKAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goudsbloem 9



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Leeuwarden
	Huisnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5385
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 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.			



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- zwarte lamp bij trapopgang, lamp overloop, en lamp zolder	X		
- Lamp tussenhalletje en bijkeuken	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- drie losse kasten zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijnen woonkamer + gordijnen slaapkamer voorzijde			X
- Overgordijnen zolder	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- | | |
|-------------------|---|
| - toilet | X |
| - toiletrolhouder | X |

Badkamer met de volgende toebehoren

- | | |
|--------------------------|---|
| - douche (cabine/scherf) | X |
| - wastafel | X |
| - wastafelmeubel | X |
| - toiletkast | X |
| - toilet | X |

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

- | | |
|---|---|
| (Voordeur)bel | X |
| Rookmelders | X |
| (Klok)thermostaat | X |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X |
| Zonnepanelen | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | |
| - CV-installatie | X |
| - boiler | X |

Tuin - Inrichting

- | | |
|-----------------------|---|
| Tuinaanleg/bestrating | X |
| Beplanting | X |

Tuin - Verlichting/installaties

- | | |
|-------------------|---|
| Buitenverlichting | X |
|-------------------|---|

Tuin - Bebouwing

- | | |
|------------------------|---|
| Tuinhuis/buitenberging | X |
|------------------------|---|

LIJST VAN ZAKEN

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

OnsTeam



Meindert de Graaf

Register NVM makelaar
& Taxateur wonen



Rutger de Graaf

NVM-Makelaar



Sylvana Wustenveld

Kantoormanager



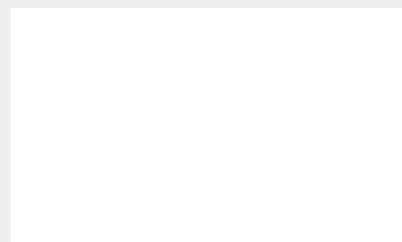
Sherelyne Muller

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



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 interressant 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.

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