


Duinstra Melis

# LEEUWARDEN

## Ferdinand Bolstraat 53

Duinstra
Melis

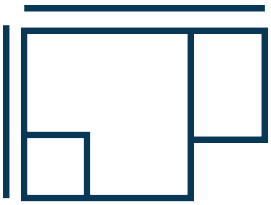


# Team Duinstra Melis Makelaars

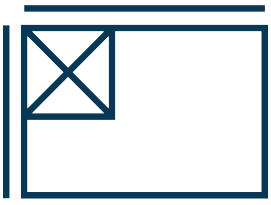
"We willen de allerbeste zijn door het goed te doen, hiermee halen we de hoogste klanttevredenheid en behouden we ons bestaansrecht."



# KENMERKEN



**Woningoppervlakte**
114 m²



**Perceeloppervlakte**
188 m²

| | |
|---|---|
| **Inhoud** | 454 m³ |
| **Aantal kamers** | 4 |
| **Bouwjaar** | 1930 |
| **Ligging tuin** | zuid |

# VRAAGPRIJS:
# € 350.000 k.k.



# WONINGOMSCHRIJVING

Ferdinand Bolstraat 53, Leeuwarden

Een verrassend ingedeelde hoekwoning met een bijzonder verleden, volop daglicht en een zonnige tuin op het zuiden. Aan de Ferdinand Bolstraat 53 in Leeuwarden staat deze karakteristieke woning uit 1930, waar geen ruimte helemaal rechttoe rechtaan is. De speelse indeling, vele raampartijen en het voormalige gebruik als kruidenierszaakje geven het huis een heel eigen karakter. Een plek waar historie en prettig wonen samenkomen.

De woning ligt in een woonwijk in Leeuwarden, met de dagelijkse voorzieningen en het stadsleven binnen bereik. Een fijne uitvalsbasis voor wie graag rustig woont, maar ook de levendigheid van de stad wil opzoeken.

Bij aankomst valt direct de karakteristieke uitstraling van de hoekwoning op. De bijzondere vorm van de gevel en de vele ramen verraden al dat dit geen doorsnee woning is. Ooit was hier een kruidenierszaakje gevestigd. De winkel bevond zich aan de voorzijde, tot aan de koof in de huidige woonkamer, en de oorspronkelijke winkeldeur zat ter hoogte van het schuine raam. Een stukje geschiedenis dat nog altijd terug te zien is in de vorm en indeling van het huis.

Via de entree kom je binnen in de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. Eenmaal binnen merk je meteen hoeveel licht deze ruimte binnenvalt. Dankzij de vele raampartijen kijk je vanuit verschillende hoeken naar buiten en ontstaat er een open en ruimtelijk gevoel. De muren lopen niet overal recht, wat zorgt voor speelse hoeken en verrassende zichtlijnen. De houten vloer, afgewerkt met parket, brengt warmte in de ruimte en de speksteenkachel vormt een sfeervol middelpunt. Er is volop plek voor een comfortabele zithoek en een gezellige eettafel.

Vanuit de woonkamer loop je door naar de halfopen keuken. De witte keuken heeft een praktische opstelling met veel kastruimte en is voorzien van een inductiekookplaat, vaatwasser, diepvries, koelkast, Quooker en combimagnetron. De ruime hoekkasten zijn volledig uittrekbaar, waardoor ook de achterste spullen gemakkelijk bereikbaar zijn. De keuken staat op een betonnen vloer en sluit prettig aan op het woongedeelte.

Achter de keuken bevindt zich een hal die toegang geeft tot de badkamer, het separate toilet en buiten. De badkamer is licht uitgevoerd en voorzien van een wastafelmeubel en douche. Loop je verder door, dan bereik je de berging, die eveneens toegang biedt tot de tuin. Een praktische aanvulling op de woning, met ruimte voor spullen die je graag uit het zicht bewaart.

Via de trap in de entree bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, stuk voor stuk met een eigen indeling en een prettige hoeveelheid daglicht.

Ook op deze verdieping zorgen de speelse vormen van de woning voor kamers met karakter. Twee slaapkamers beschikken over een eigen wastafelmeubel. De afwerking van de slaapkamers is wat ouder, wat ruimte biedt om ze naar eigen smaak in te richten.

Vanaf de overloop heb je toegang tot het nette dakterras op het zuiden. Een heerlijke extra buitenplek om even rustig te zitten en van de zon te genieten. Daarnaast is er een vaste trap naar de zolderverdieping, die extra ruimte biedt.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De tuin ligt op het zuiden en is ingericht met bestrating, groen en sfeervolle beplanting. Langs de gevel is ruimte voor een zitje en door de afwisseling van planten en bestrating voelt het geheel verzorgd en beschut aan. Dankzij de ligging op het zuiden kun je hier op zonnige dagen heerlijk buiten zitten.

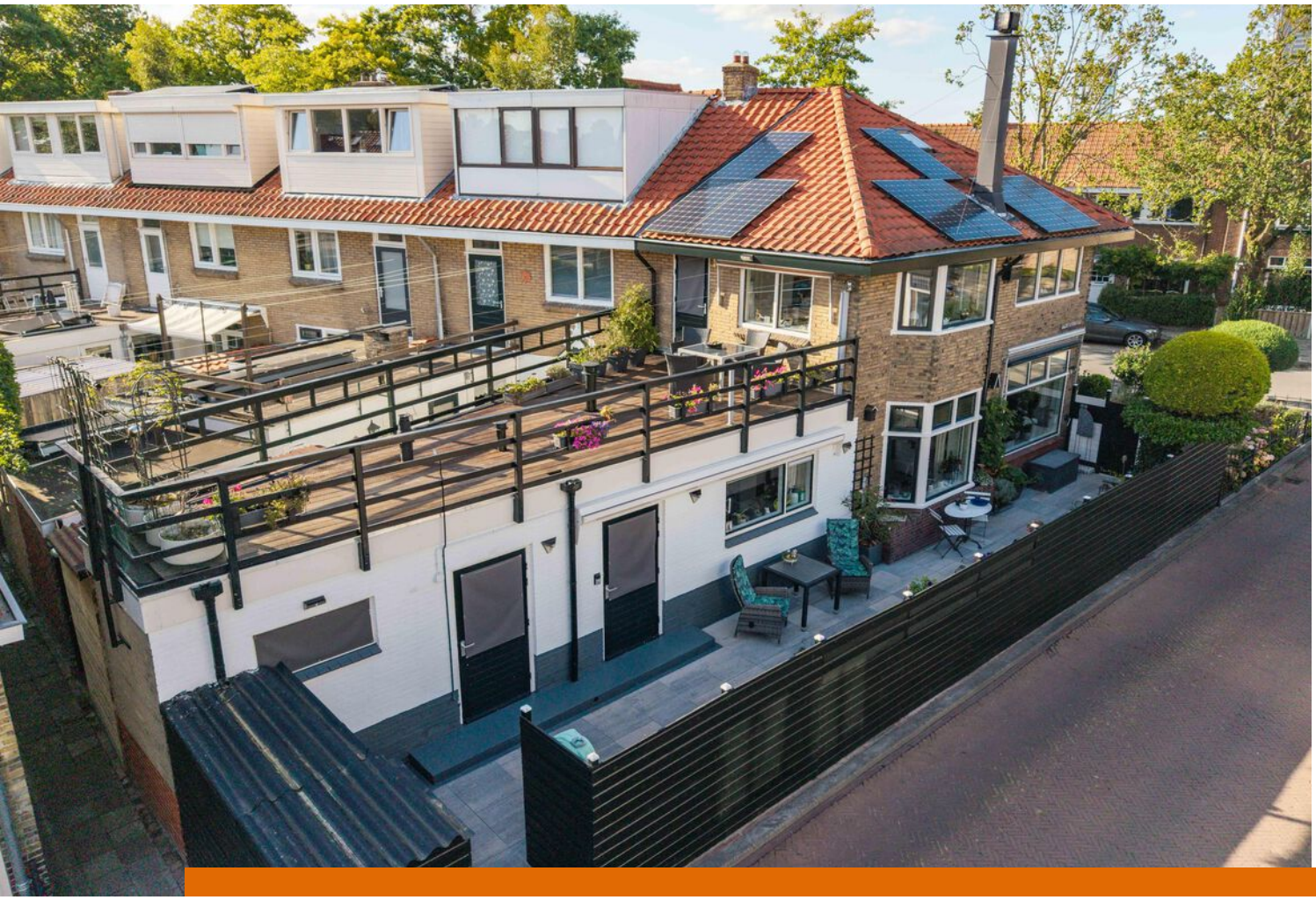
Kenmerken
Deze eengezinswoning betreft een



hoekwoning uit 1930, gelegen in een woonwijk in Leeuwarden. De woning heeft een speelse indeling, een lichte woonkamer met parketvloer en speksteenkachel, een halfopen keuken met uitgebreide inbouwapparatuur, drie slaapkamers, een badkamer, een separaat toilet, een berging en een zolder die bereikbaar is via een vaste trap. Zowel de tuin als het dakterras liggen op het zuiden. Verder beschikt de woning over acht zonnepanelen en energielabel C. Het funderingslabel is nog niet opgegeven.

Pluspunten
* Karakteristieke hoekwoning uit 1930 met een verleden als kruidenierszaakje.
* Bijzonder lichte woonkamer met speelse indeling, parketvloer en speksteenkachel.
* Halfopen keuken met uitgebreide inbouwapparatuur en slimme opbergruimte.
* Drie lichte slaapkamers en een vaste trap naar zolder.
* Zonnige tuin én dakterras op het zuiden.
* Acht zonnepanelen en energielabel C.

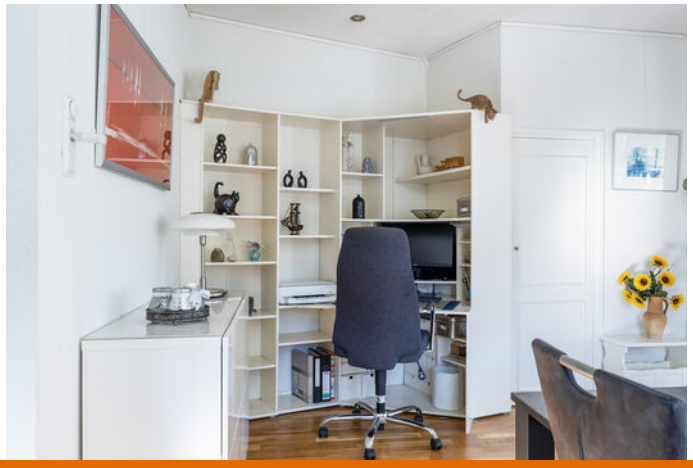
Kortom
Ferdinand Bolstraat 53 is een woning die juist door haar bijzondere vormen en indeling zo aantrekkelijk is. Het vele daglicht, de karakteristieke details en de fijne buitenruimtes maken dit een huis met een eigen gezicht. Benieuwd hoe de ruimtes in elkaar overlopen en hoe het hier voelt? We laten je deze bijzondere hoekwoning graag tijdens een bezichtiging zien.











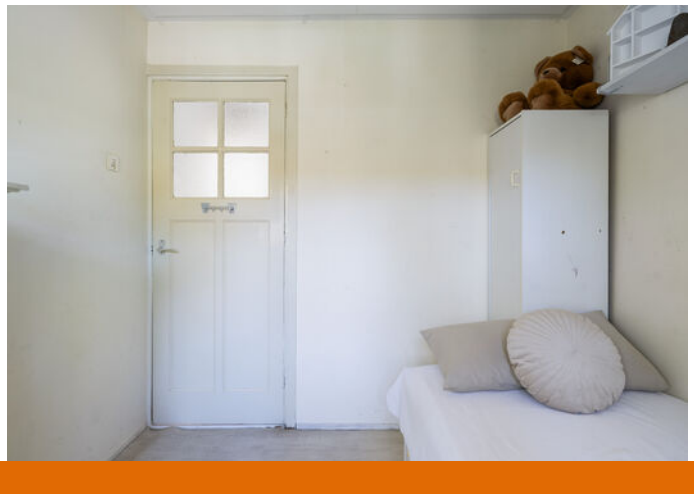






























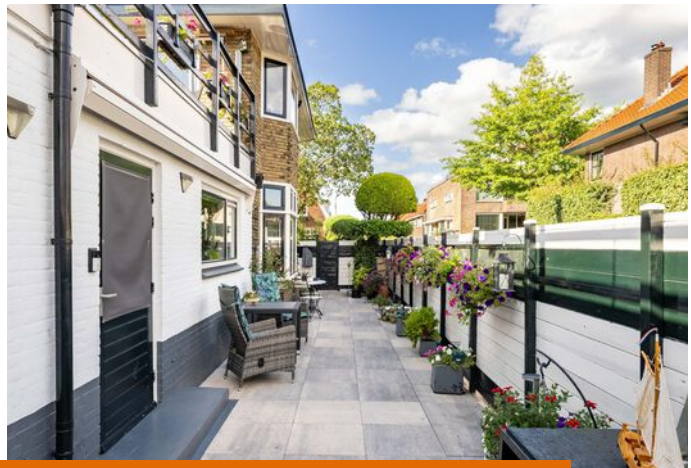




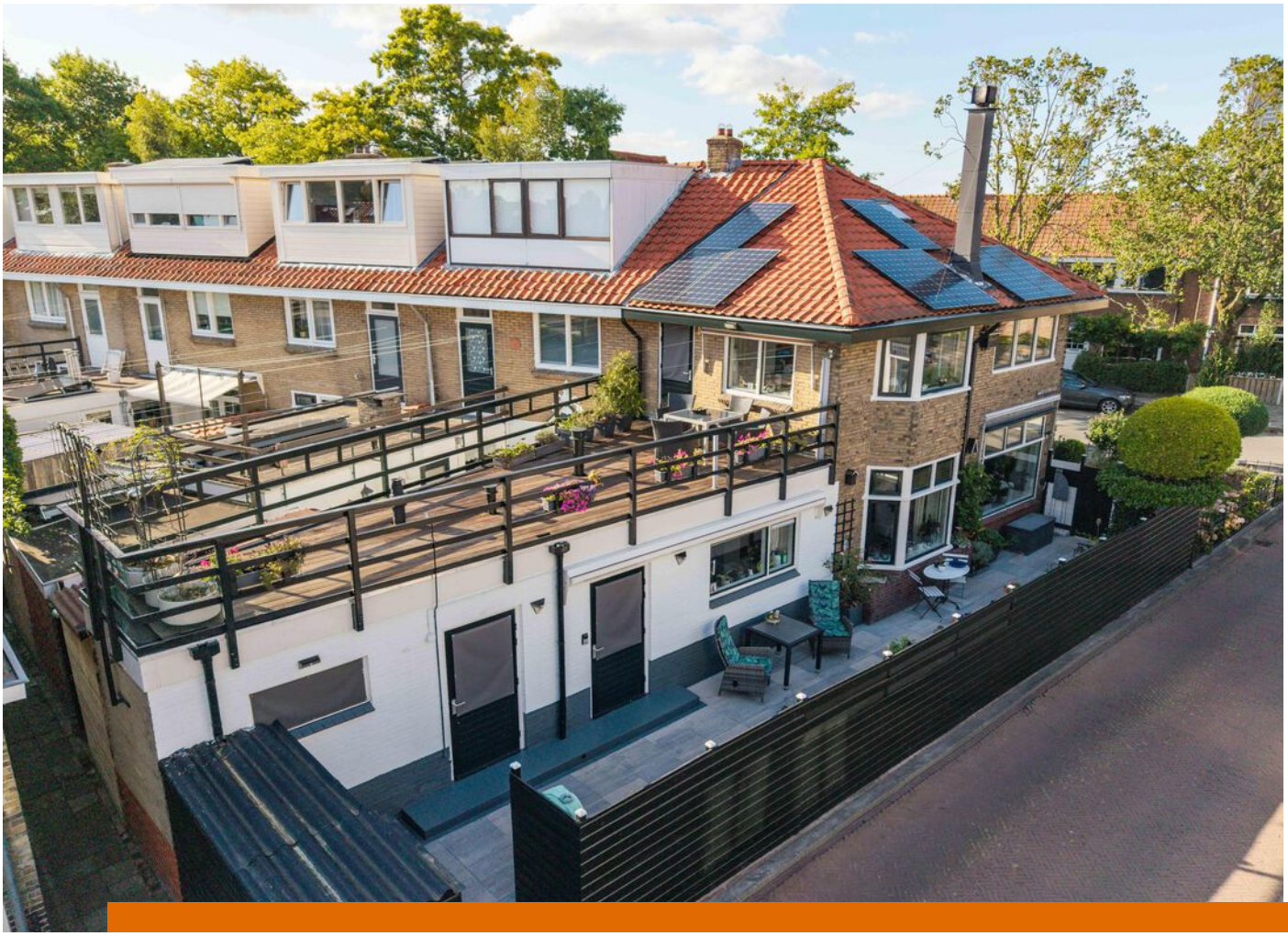


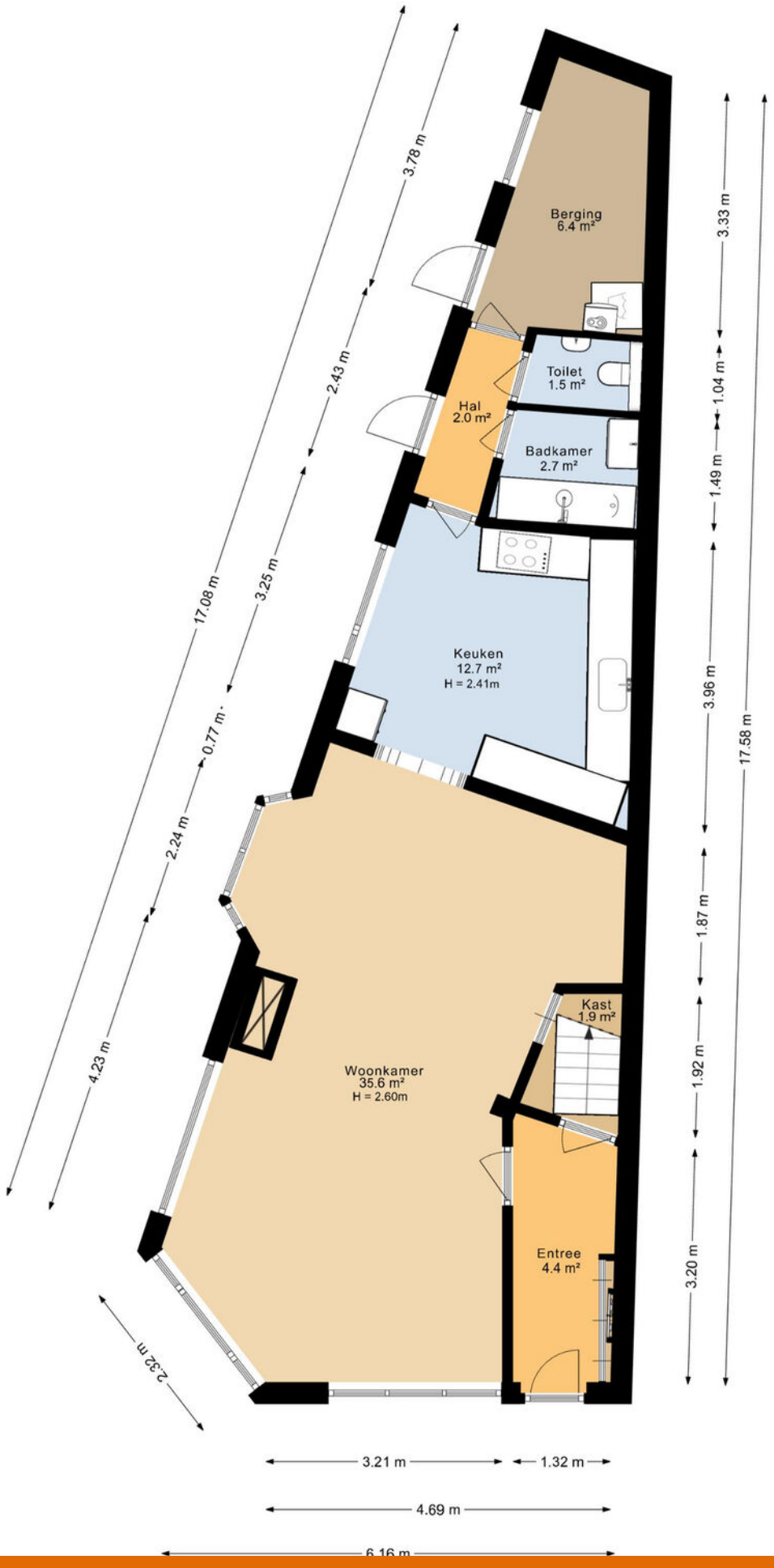


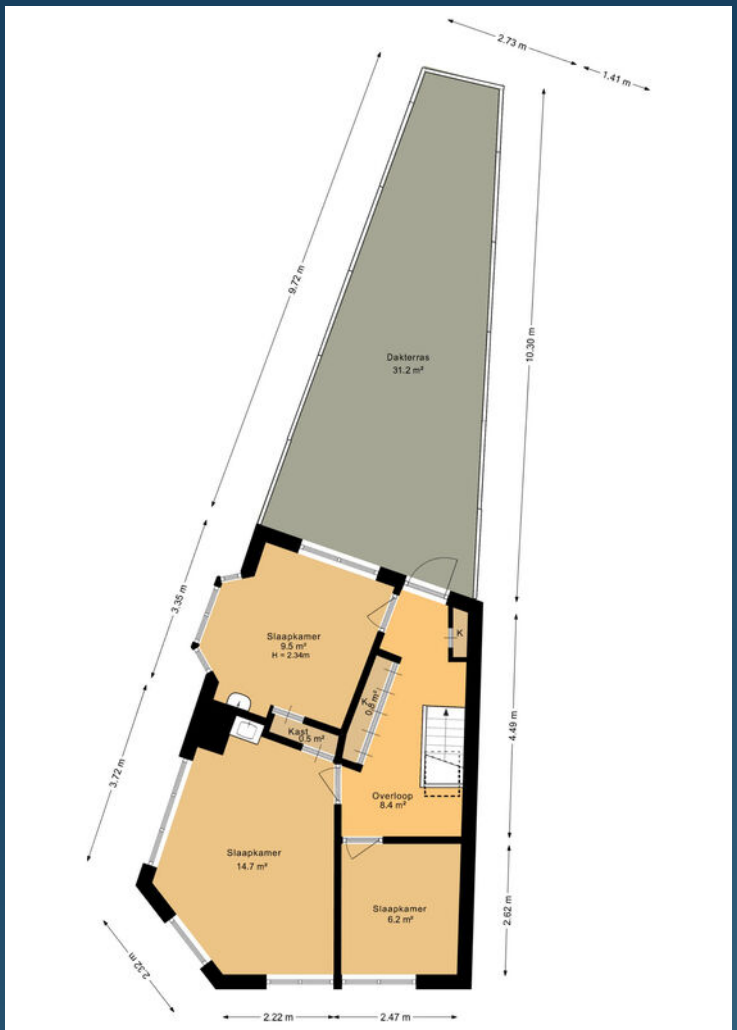


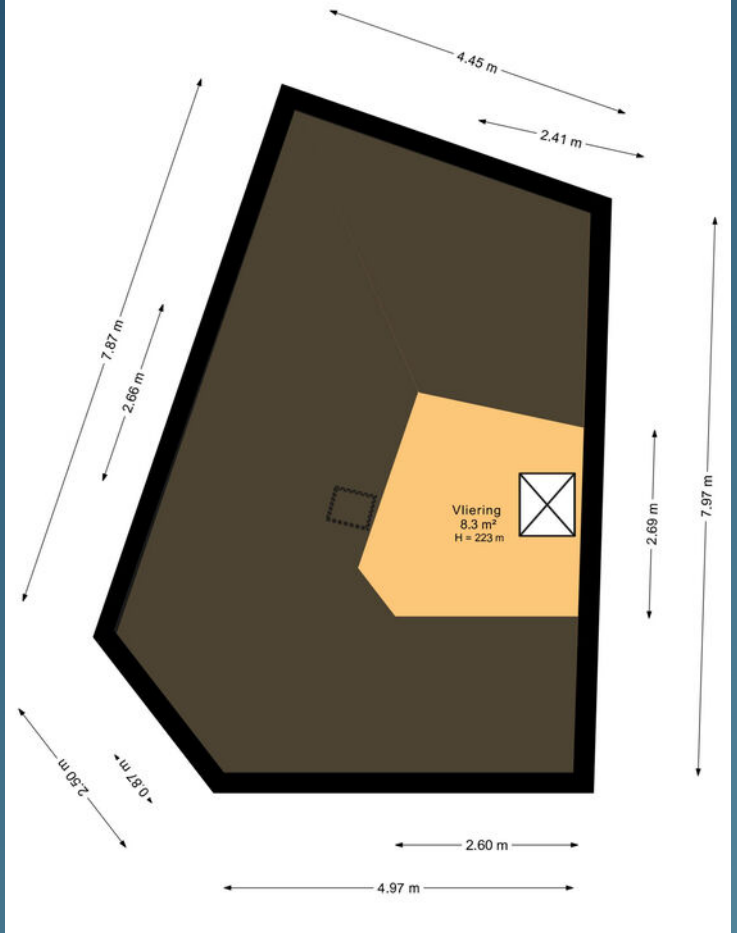







Berging
6.4 m²
Toilet
1.5 m²
Hal
2.0 m²
Badkamer
2.7 m²
Keuken
12.7 m²
H = 2.41m
Woonkamer
35.6 m²
H = 2.60m
Kast
1.9 m²
Entree
4.4 m²
17.08 m
3.78 m
2.43 m
3.25 m
0.77 m
2.24 m
4.23 m
2.32 m
3.33 m
1.04 m
1.49 m
3.96 m
17.58 m
1.87 m
1.92 m
3.20 m
3.21 m
1.32 m
4.69 m
6.16 m


2.73 m
1.41 m
9.72 m
10.30 m
Dakterras
31.2 m²
3.35 m
Slaapkamer
9.5 m²
H = 2.34m
K
0.8 m²
Kast
0.5 m²
3.72 m
4.49 m
Overloop
8.4 m²
Slaapkamer
14.7 m²
Slaapkamer
6.2 m²
2.62 m
2.32 m
2.22 m
2.47 m


4.45 m
2.41 m
7.87 m
2.66 m
Vliering
8.3 m²
H = 223 m
2.69 m
7.97 m
2.50 m
0.87 m
2.60 m
4.97 m

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




| | |
|---|---|
| 12345 | Perceelnummer |
| 25 | Huisnummer |
| | Vastgestelde kadastrale grens |
| | Voorlopige kadastrale grens |
| | Administratieve kadastrale grens |
| | Bebouwing |

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Huizum |
| Sectie | A |
| Perceel | 3071 |

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 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.




## 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

# Behoefte aan meer begeleiding en advies?

## De aankoopcoach

Totaal * €990,–

- Een groepsapp met het team en een eigen aankoop-expert
- Hulp bij het maken van een afspraak voor een bezichtiging
- Wij controleren de beschikbare informatie van verkopend makelaar en wijzen je op eventuele waarde bepalende factoren
- Wij doen onderzoek naar de waarde van de woning
- Tips en trucs op basis van onze ervaring en kennis
- Een eerlijke, objectieve en deskundige mening over de woning en haar waarde
- Advies wat te bieden en de bieding via ons laten verlopen
- Mocht het niet om een inschrijfprocedure gaan doen wij de onderhandelingen voor de beste aankoopprijs

* Inclusief verplichte afhandeling van het dossier (€495,–). Bij de aankoopcoach betaal je in twee termijnen, vooraf €495,– en achteraf €495,– bij de notaris. De ervaring leert dat men binnen 5 kansen een woning heeft aangekocht met ons als aankoopcoach. Lukt dit onverhoopt niet? Dat kun je opnieuw een pakket aanschaffen.

## De aankoopmakelaar

Totaal ** €1995,–

Bij Duinstra Melis Makelaars kun je naast een aankoopcoach ook een aankoopmakelaar inschakelen. Binnen dit pakket krijg je alles wat je bij de aankoopcoach ook krijgt, aanvullend met de volgende diensten:

- We gaan met je mee naar bezichtigingen zodat we beter advies over de woning en de bouwkundige staat kunnen geven
- We begeleiden je bij de leveringsinspectie

** Inclusief verplichte afhandeling van het dossier (€495,–). Bij de aankoopmakelaar betaal je in twee termijnen, vooraf €795,– en achteraf (indien er een woning wordt aangekocht) €1200,–.

# 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