



**DUINSTR  
MELIS**  
makelaars



**Leeuwarden**  
**Adriaen Brouwerstraat 45**



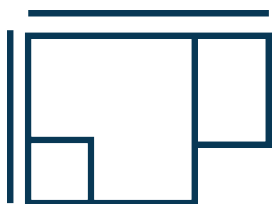
**Wij zijn de best beoordeelde  
makelaar van Friesland.**





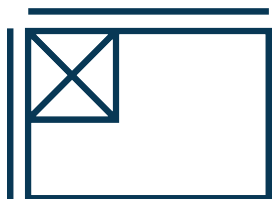


## KENMERKEN



### Woningoppervlakte

85 m<sup>2</sup>



### Perceeloppervlakte

109 m<sup>2</sup>

**Inhoud** 403 m<sup>3</sup>

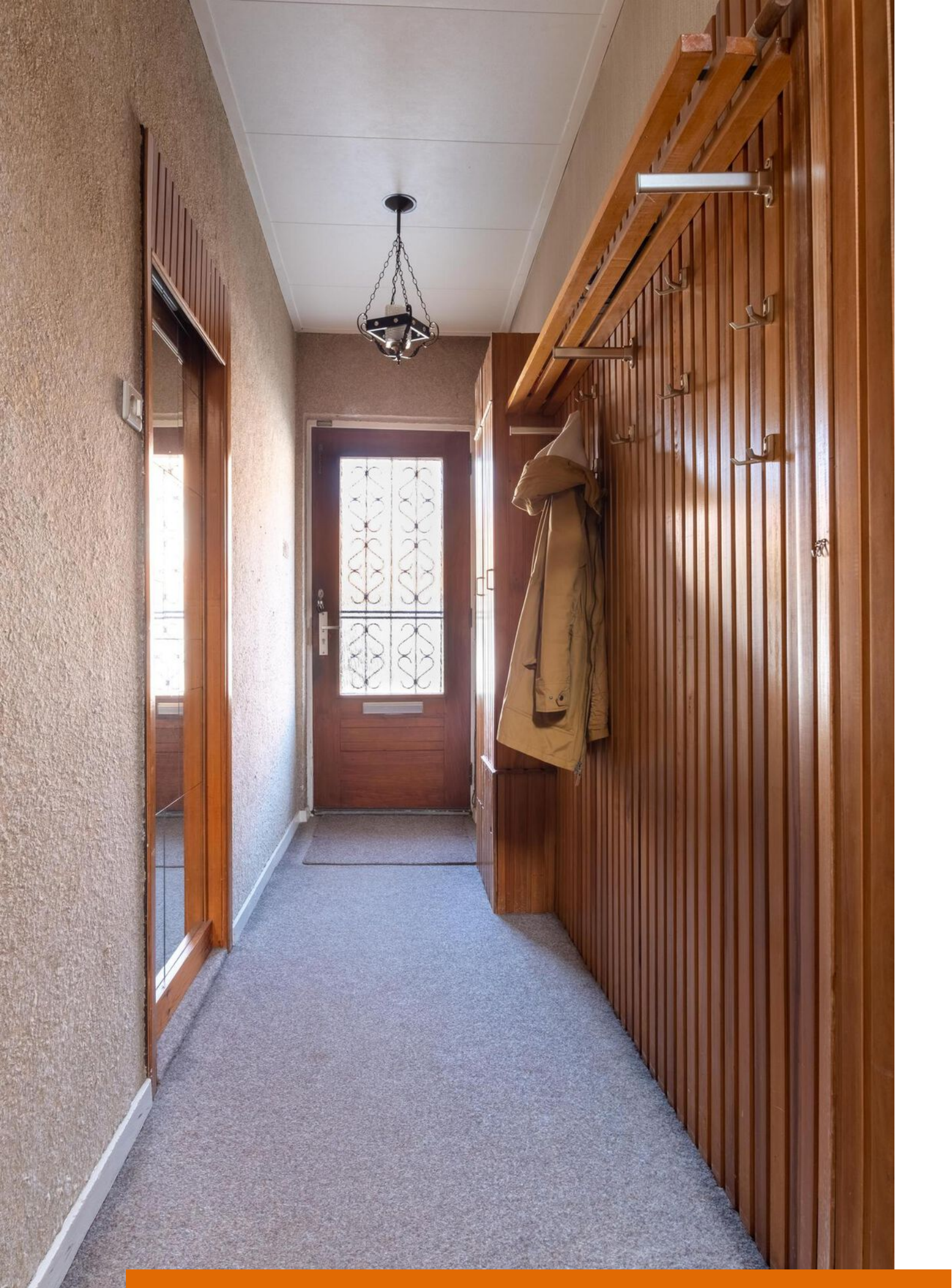
**Aantal kamers** 4

**Bouwjaar** 1934

**Ligging tuin** oost

**VRAAGPRIJS:**  
**€ 219.500 k.k.**









## WONINGOMSCHRIJVING

Wauw, dit is nog eens een **pareltje** in een mooi gedeelte van Huizum! Je zou er misschien zomaar aan voorbij rijden, maar dan mis je toch wel iets heel leuks. Aan ons om deze woning nu te laten stralen. Laten wij dat voor de verkoop doen, maken jullie de woning dan af? Want deze typische jaren '30 woning heeft nog wat aandacht nodig, toch is er ook zeker goed op gepast en heel wat van te maken. Een ruime woonkamer, een fijne achtertuin, de beschikking over drie slaapkamers en nog een hele ruime zolder; daar is zeker weer wat eigentijds van te maken.

Gelegen in de gewilde wijk Huizum. Vroeger was Huizum een dorp gelegen nabij Leeuwarden. Door de groei van de stad is Huizum destijds een wijk geworden van Leeuwarden. Grote kans dat het ook nog voelt als een dorp wanneer je er doorheen rijdt. Huizum staat tegenwoordig bekend om de gezellige en sfeervolle straatjes met typische jaren '30 woningen.

En dat is precies de omschrijving die past bij deze woning.

Laten we je meenemen door de woning:

### **Begane grond**

Sta je voor de woning, zou je denken dat hij vrijstaand is. De erker en de gemetselde bloembakken aan de voorzijde geven je direct de sfeer van een jaren '30 woning. Via de voordeur stappen we in een lange gang met recht voor je de trap naar de eerste verdieping. Rechts kom je in de woonkamer. Een heerlijke lichte ruimte door de grote raampartijen aan weerszijden. In het midden van de ruimte is nog een open haard aanwezig.

Achterin de woonkamer heb je toegang tot de keuken. Deze beschikt over een 4-pits gasfornuis en een koelkast. Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken met wasmachine-aansluiting en daar achter het toilet.



## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers te vinden die allen zijn voorzien van inbouwkasten. Ideaal, want dan hoeft je met de verhuizing geen rekening te houden met losse kasten! De badkamer op deze verdieping bestaat uit een douchehoek en een wastafel.

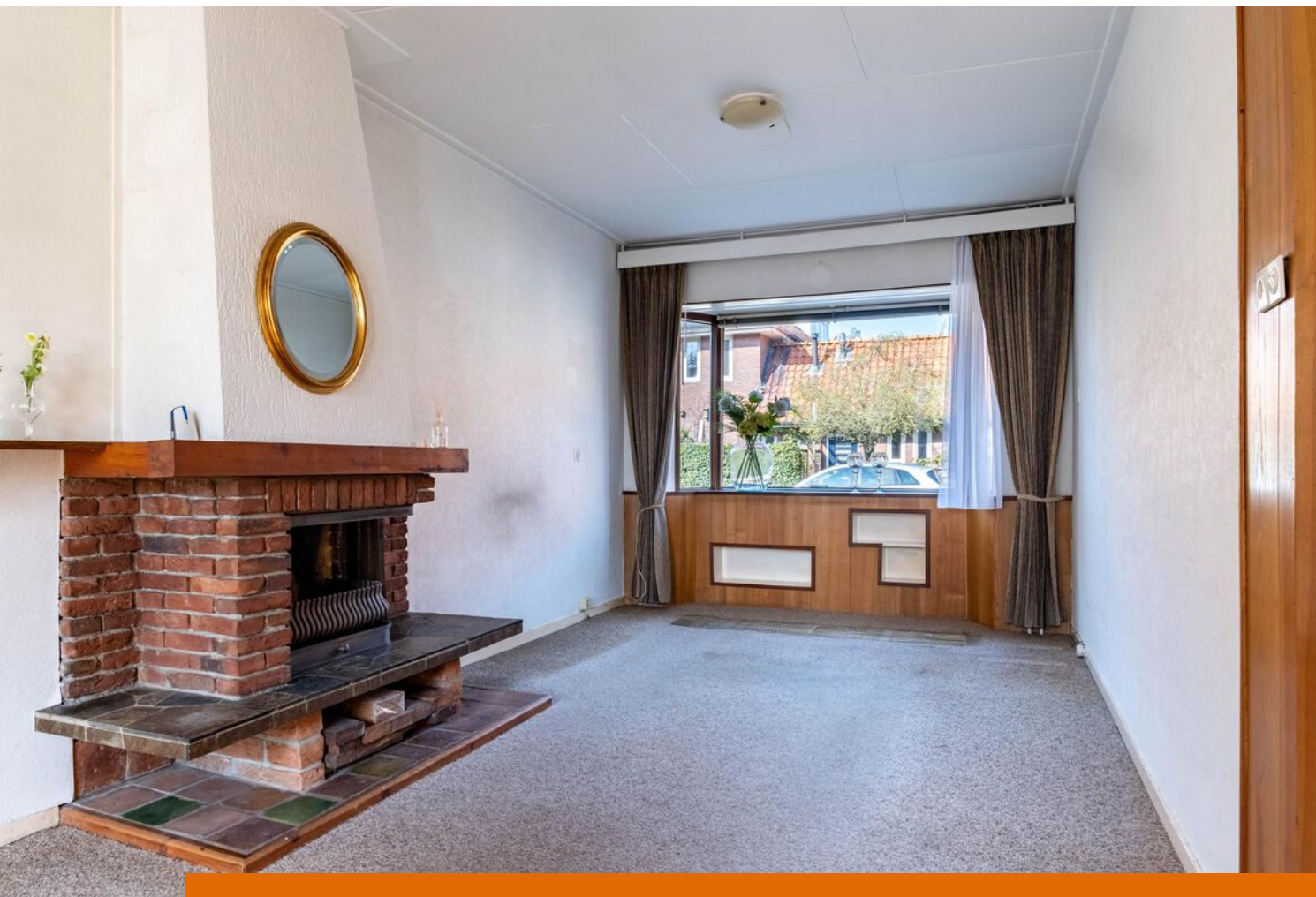
Door middel van een vaste trap kom je op de zolder uit. Deze heeft een nokhoogte van circa 2,75 meter, dus je zou hier prima nog een vierde kamer van kunnen maken!

## De tuin

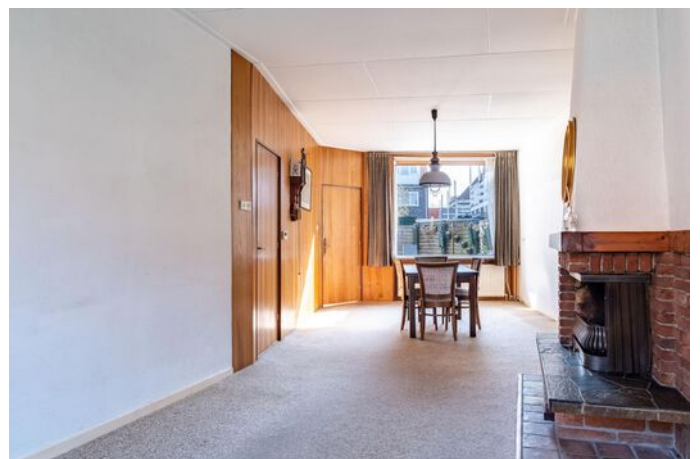
Tot slot de achtertuin. Een heerlijke stadse achtertuin gelegen op het oosten. Dus 's ochtends wakker worden met de eerste zonnestralen met een kop koffie in de tuin, of 's middags het weekend vieren met een drankje. Het kan allemaal!

## Bijzonderheden:

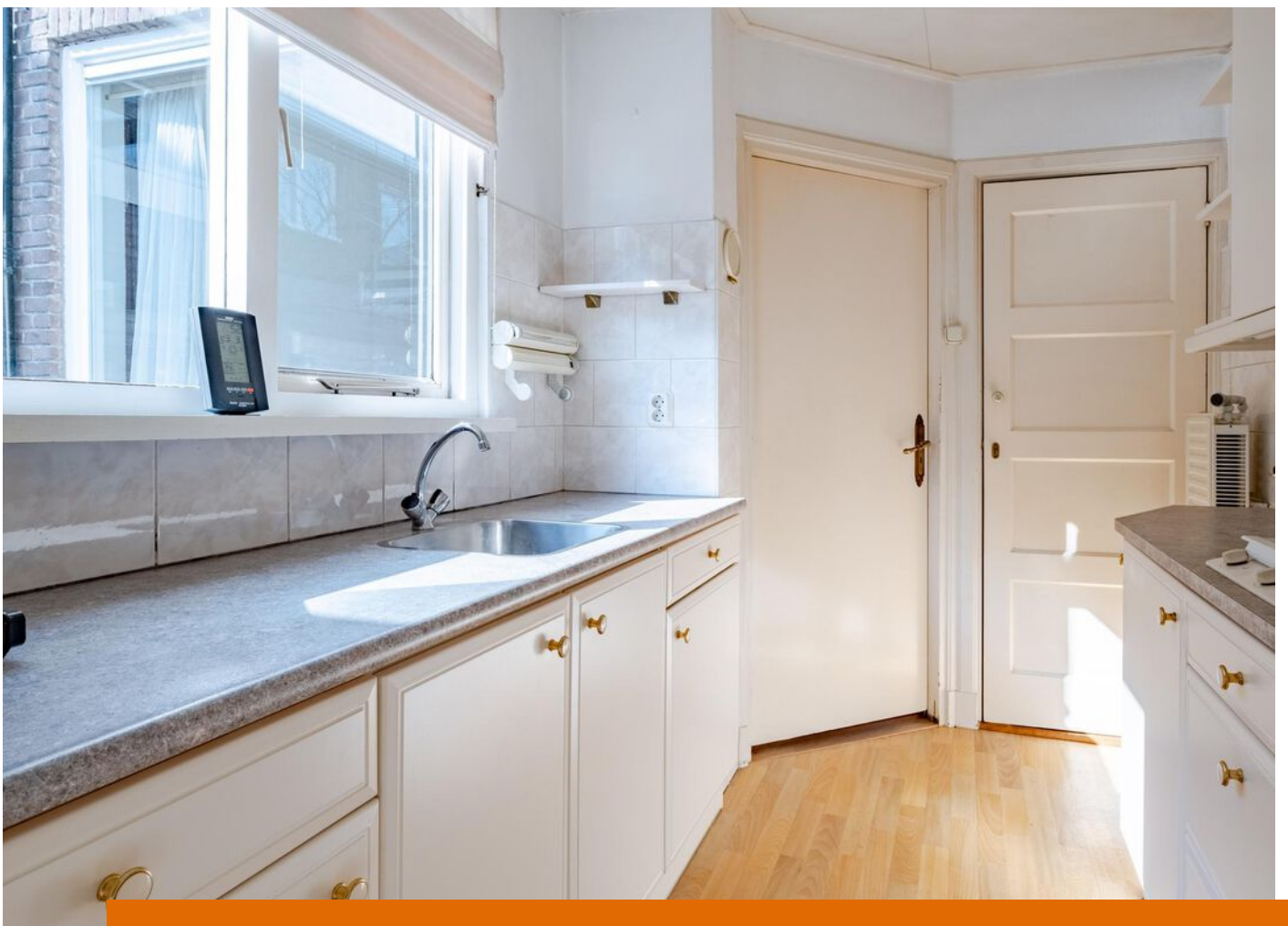
- Een klein pareltje in de leuke en dorpse wijk Huizum
- Alle voorzieningen op fietsafstand, inclusief het centrum van de binnenstad
- Een woning die wat aandacht nodig heeft, maar veel potentie heeft
- Goed onderhouden door de jaren heen
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping, mede door groot dakkapel
- Doucheruimte op eerste verdieping
- Ruime en hoge zolderverdieping met volop mogelijkheden







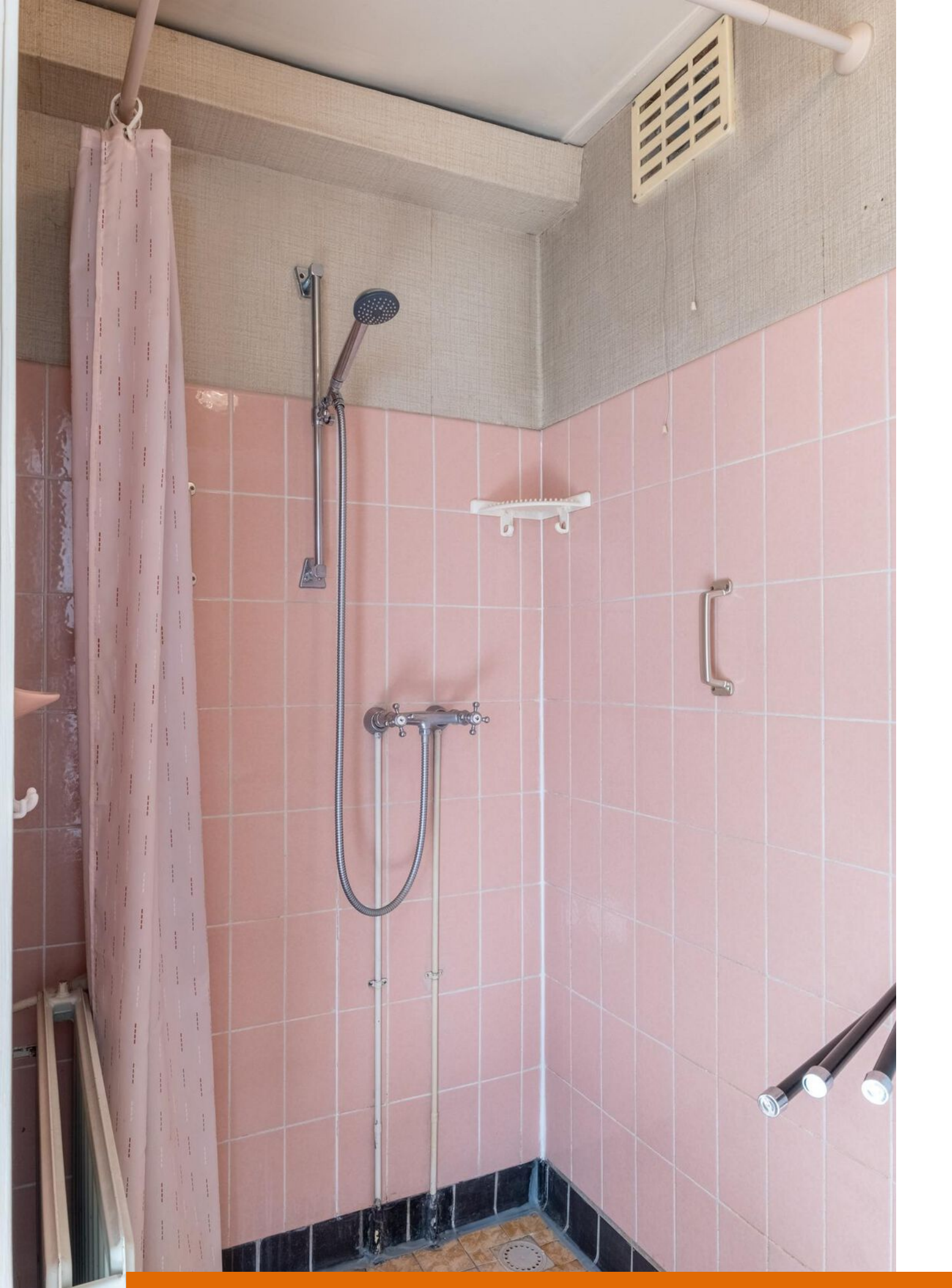








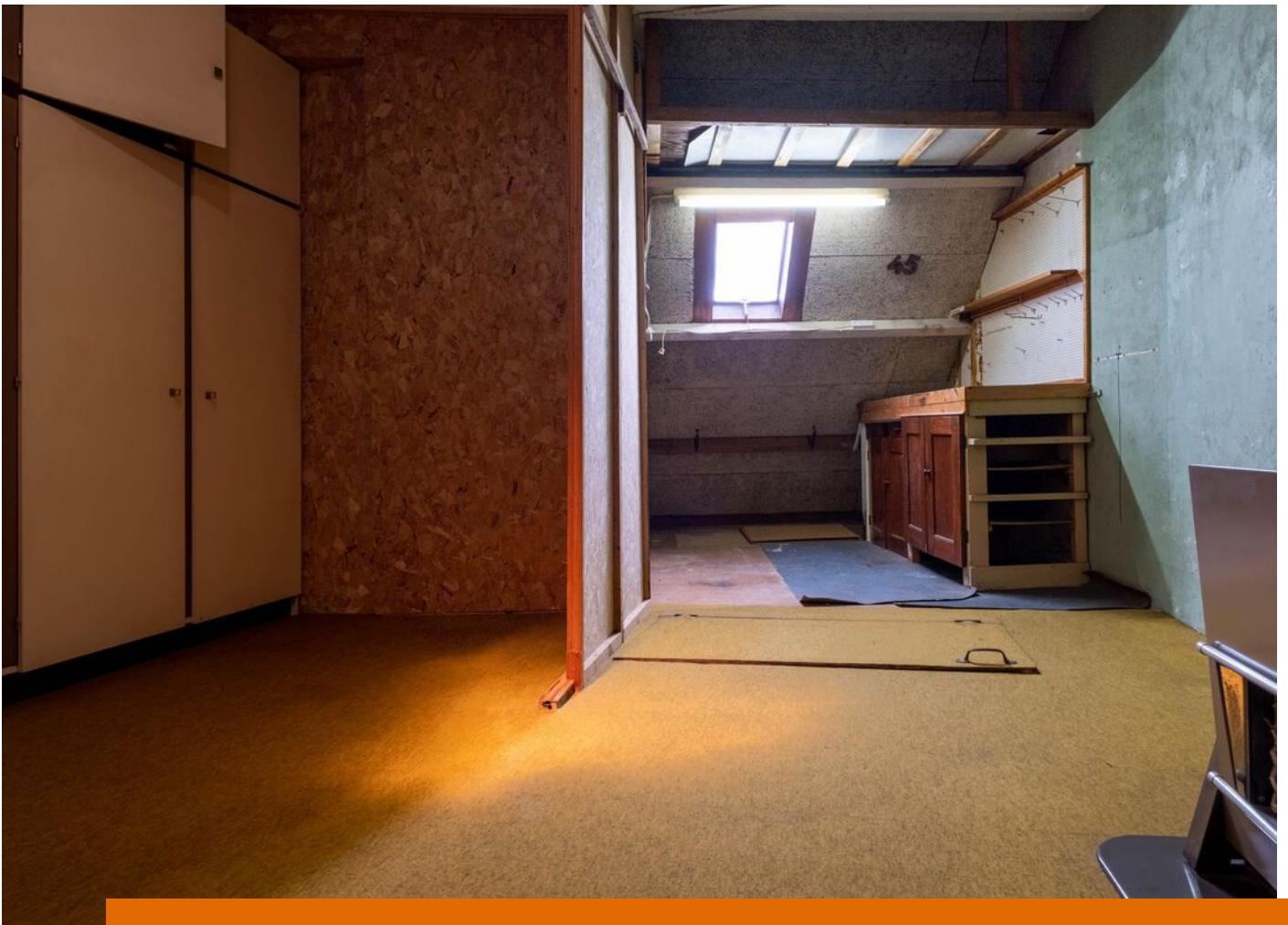




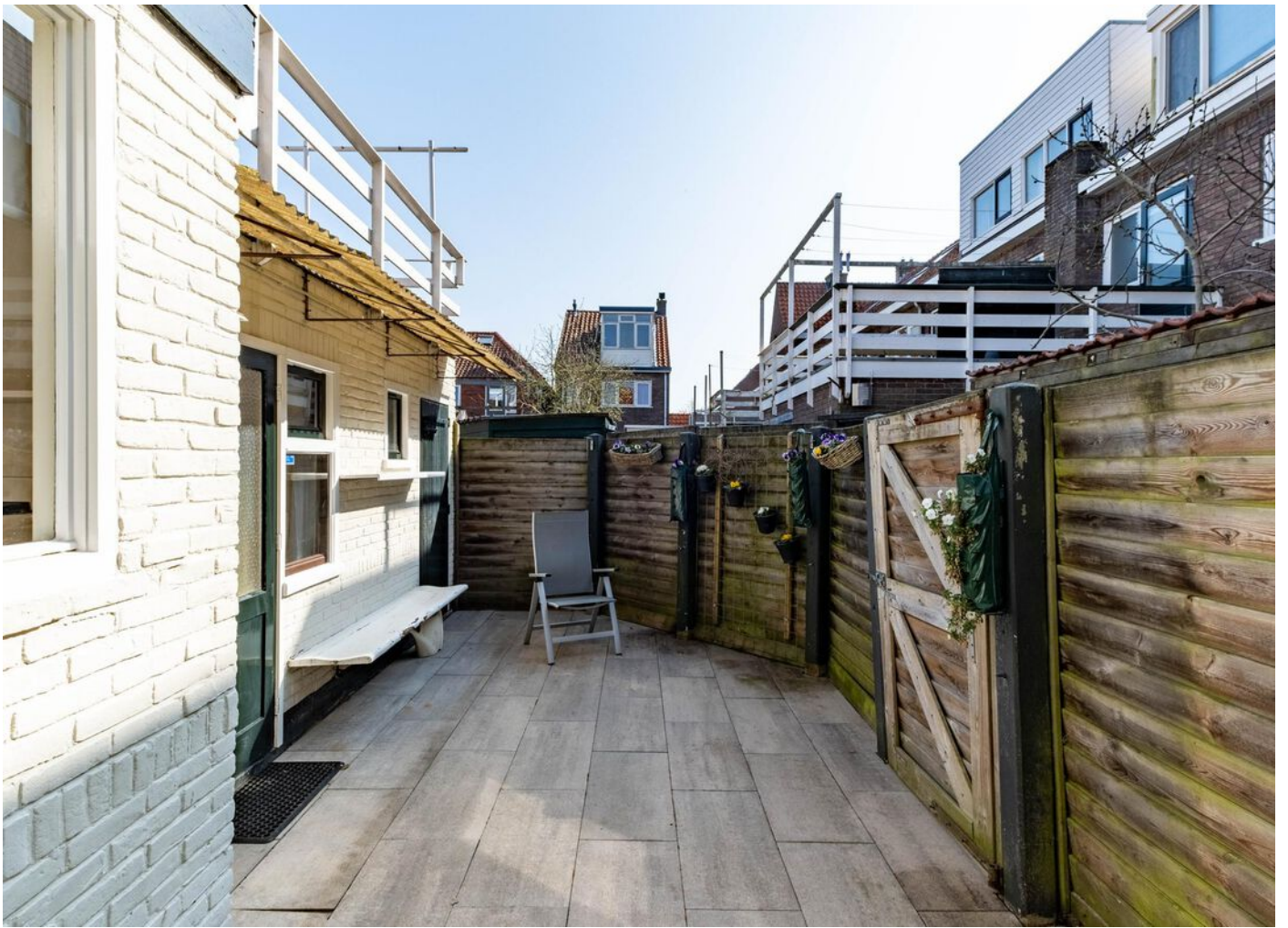




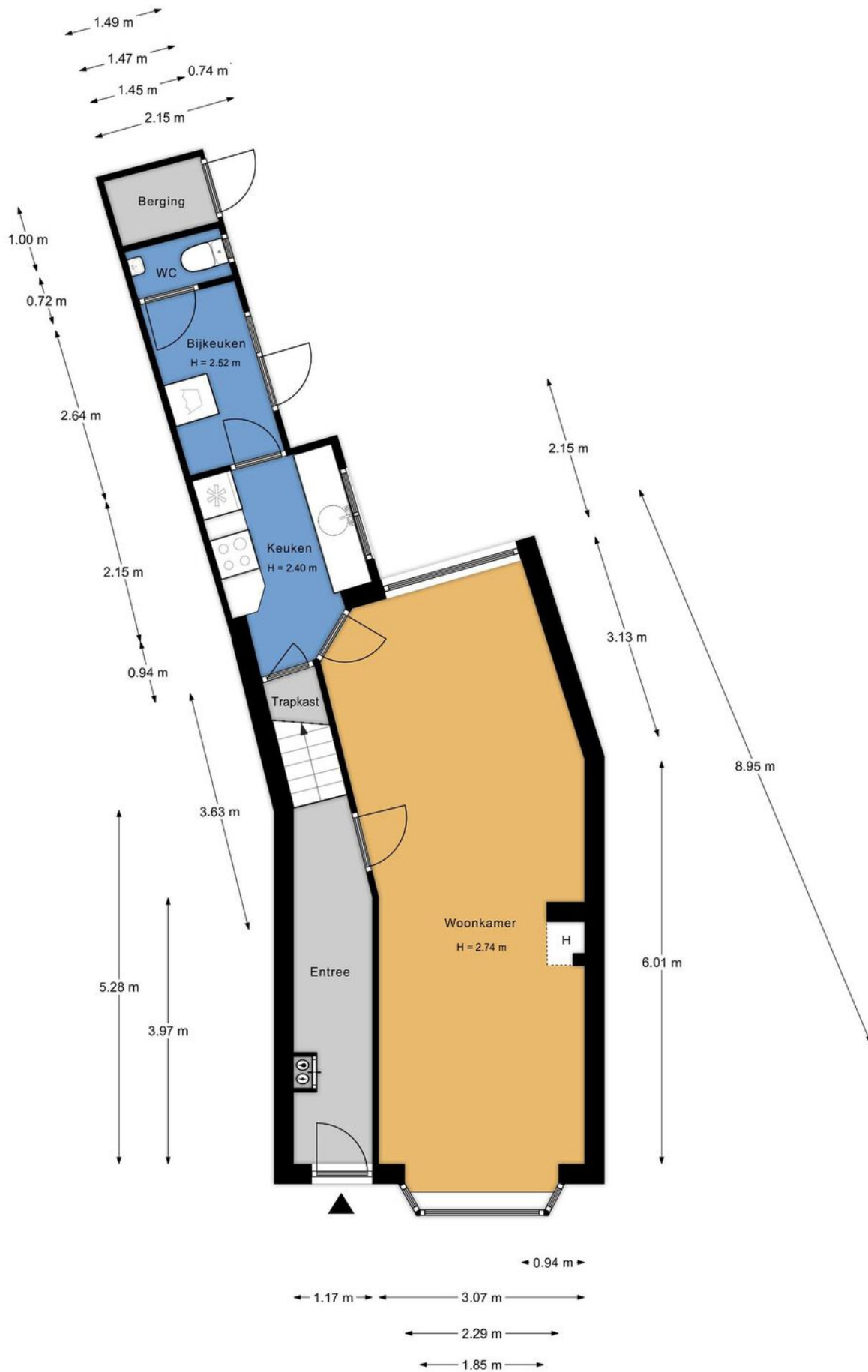




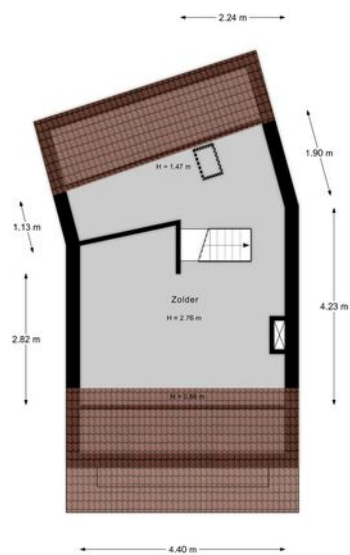
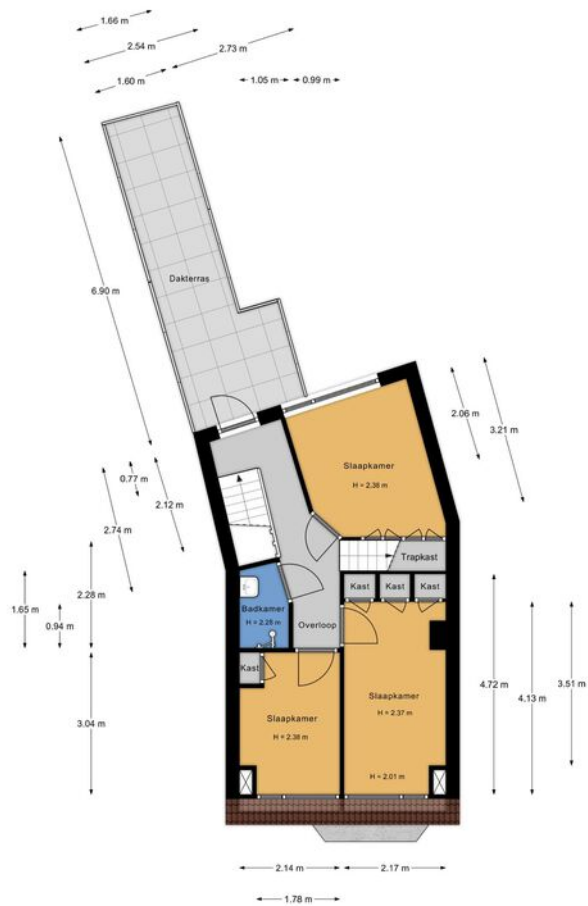

















<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Sectie</p> <p>Perceel</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Huizum</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 1920</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2022  
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
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- planchet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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  
Ewal 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





# Voorkom verrassingen en bespaar tijd én geld

Schakel ons in als:

**AANKOOP  
COACH**

**AANKOOP  
MAKELAAR**

Vanaf  
**€495,-**



Aankoop-experts  
Nynke & Ant



# 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!”













**DUINSTR  
MELIS**  
makelaars

## **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 waardebeoordeling aan.

## **Duinstra Melis Makelaars**

-  085 130 83 43 | [info@duinstramakelaars.nl](mailto:info@duinstramakelaars.nl)
-  vestigingen in Leeuwarden en Sneek
-  werkgebied: Friesland
-  [www.duinstramelismakelaars.nl](http://www.duinstramelismakelaars.nl)