

Makelaardij

**LAURENS
BEIMERS.**

058 216 05 05

makelaardij@laurensbeimers.nl

www.laurensbeimers.nl



DR. BEARDA BAKKERSTRAAT 66

LEEUWARDEN

Kenmerken



WOONOPPERVLAKTE

192 m²

INHOUD

713 m³

BOUWJAAR

2008

AANTAL KAMERS

6

AANTAL SLAAPKAMERS

5 en mogelijk 6e

PERCEELOPPERVLAKE

195 m²

TYPE WONING

eindwoning

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie

VERWARMING

HR cv-ketel Remeha 2026 en 4
airco's

ENERGIELABEL

A

Omschrijving

Aan een rustige straat in een jonge en kindvriendelijke woonwijk van Leeuwarden staat deze uitzonderlijk royale en luxe uitgevoerde eindwoning met maar liefst vier woonlagen, vijf slaapkamers en een indrukwekkende gebruiksoppervlakte van 192 m². De woning is hoogwaardig afgewerkt, uitstekend onderhouden en biedt volop ruimte voor grote gezinnen, thuiswerkers of kopers die toekomstgericht willen wonen met uitbreidingsmogelijkheden tot maar liefst zes slaapkamers en een tweede badkamer.

Binnen valt direct de kwaliteit op: een fraaie en luxe keuken met moderne inbouwapparatuur, een sfeervolle woonkamer en een doordachte indeling over meerdere niveaus zorgen voor optimaal wooncomfort. Dankzij vier aanwezige airco-units geniet u hier het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat, terwijl de zonnepanelen en het energielabel A bijdragen aan lage energielasten. Ook de aanwezigheid van een sauna onderstreept het comfortabele en eigentijdse karakter van deze woning.

De diepe, zonnige achtertuin op het zuiden (afm. 15,5 m x 5,50 m breedte) vormt een heerlijke verlenging van de leefruimte en is ingericht met een terras, groen gazon én een kas met overkapping – een unieke plek om in alle rust te ontspannen of lange zomeravonden te beleven. Praktisch is de vrijstaande houten berging met elektra en de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren.

De vier woonlagen bieden flexibiliteit: momenteel beschikt de woning over vijf slaapkamers, maar met eenvoudige aanpassingen is uitbreiding naar zes slaapkamers en het realiseren van een tweede badkamer goed mogelijk. Daarmee is dit een huis dat niet alleen nu indruk maakt, maar ook klaar is voor de toekomst.

Kortom: een zeldzaam royale, luxe en energiezuinige gezinswoning op een rustige locatie, met uitzonderlijk veel leefruimte, hoogwaardige afwerking en een prachtige tuin. Wij nodigen u van harte uit om deze bijzondere woning zelf te komen ervaren.

Begane grond:

- ruime hal, meterkast
- luxe toilet met fonteintje
- L-vormige tuingerichte woonkamer met trapkast
- luxe keuken met inbouwapparatuur

1e verdieping:

- overloop
- 1e slaapkamer (afm. 5,16m x 3,83m)
- 2e slaapkamer (afm. 5,16m x 2,87m)
- voorbereid en aan te leggen badkamer

2e verdieping:

- overloop
- 3e slaapkamer (afm. 5,16m x 3,78m)
- 4e slaapkamer (afm. 5,16m x 2,99m)
- moderne badkamer met douche, wastafel en toilet (afm. 2,50m x 2,05m)
- wasruimte met witgoed, cv-opstelling

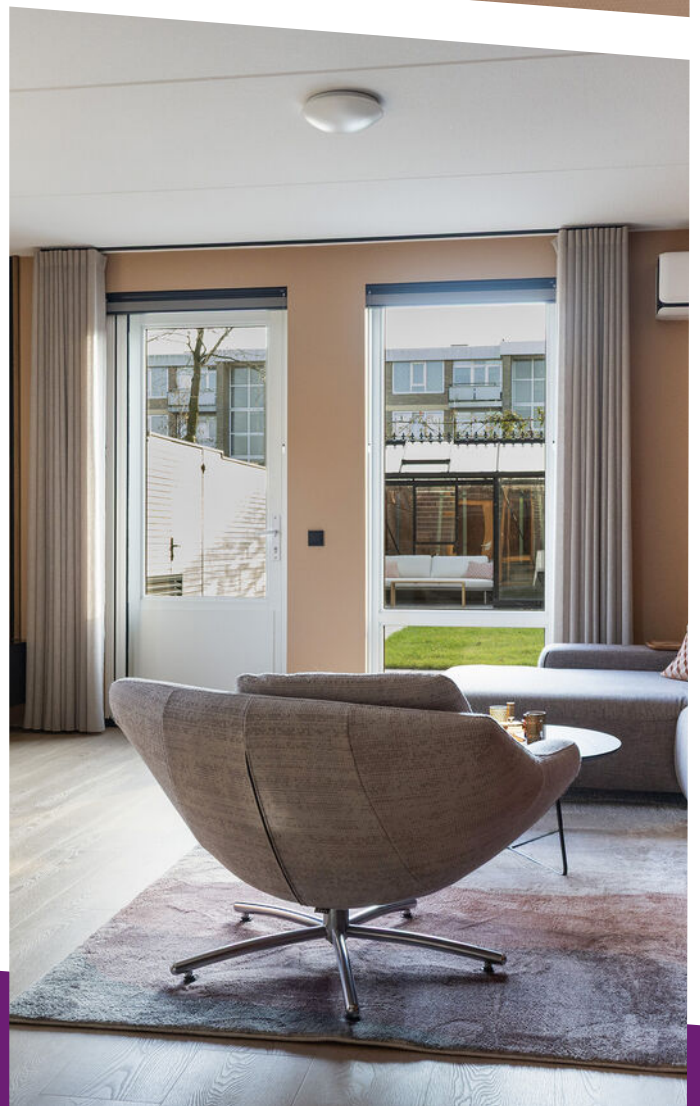
3e verdieping:

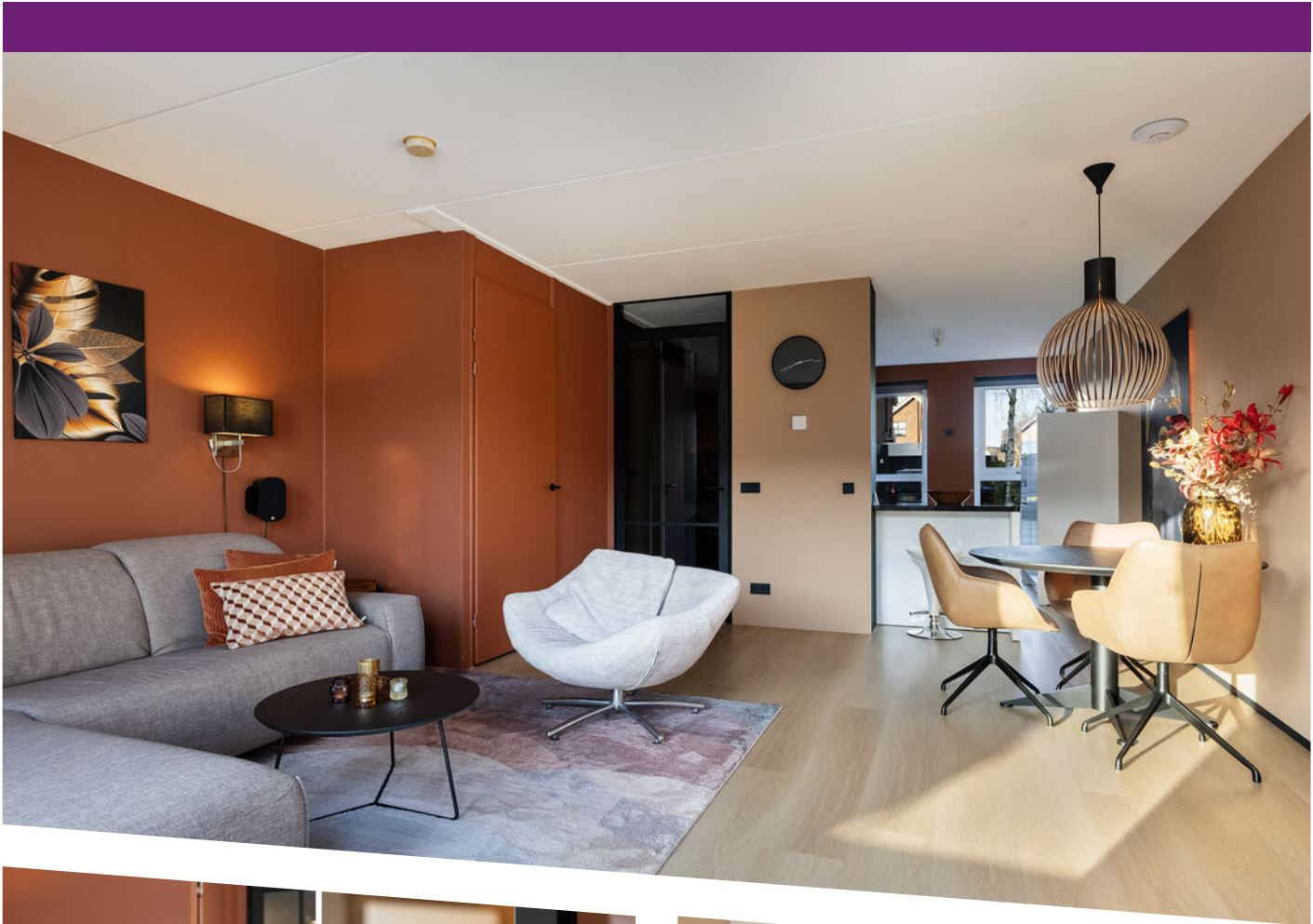
- 5e slaapkamer
- in te richten verdieping van 6,96m x 5,16m
- eventueel in te delen met 6e slaapkamer
- totaal 36 m² woonruimte

Algemeen:

- perceel 195 m²
- woonoppervlak 192 m²
- zeer luxe uitgevoerd
- diepe tuin op het zuiden
- vier airco's
- verwarming en warm tapwater Remeha Tzerra 2026
- vijf slaapkamers en zesde mogelijk
- parkeren op eigen erf
- berging aanwezig, kas met overkapping



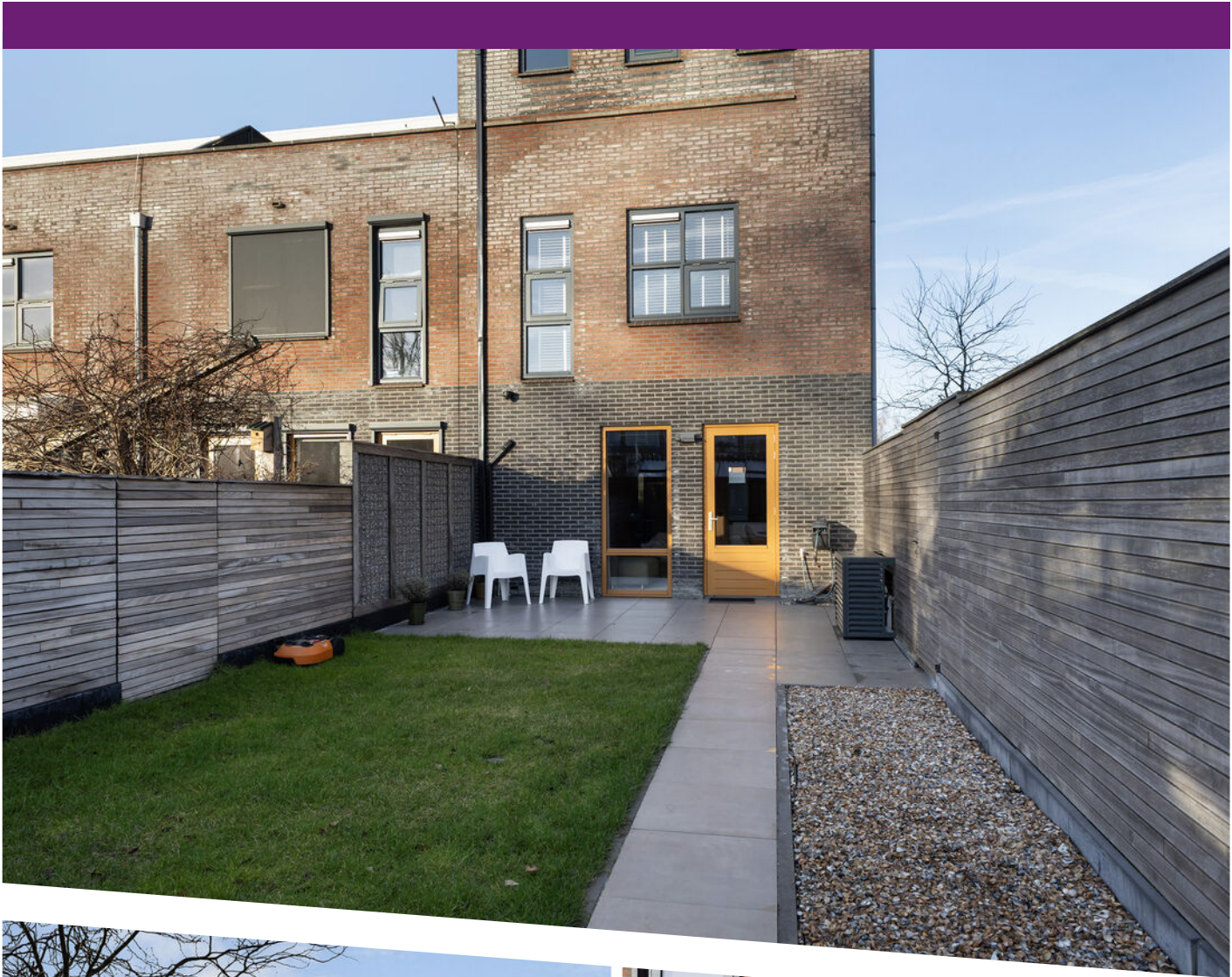






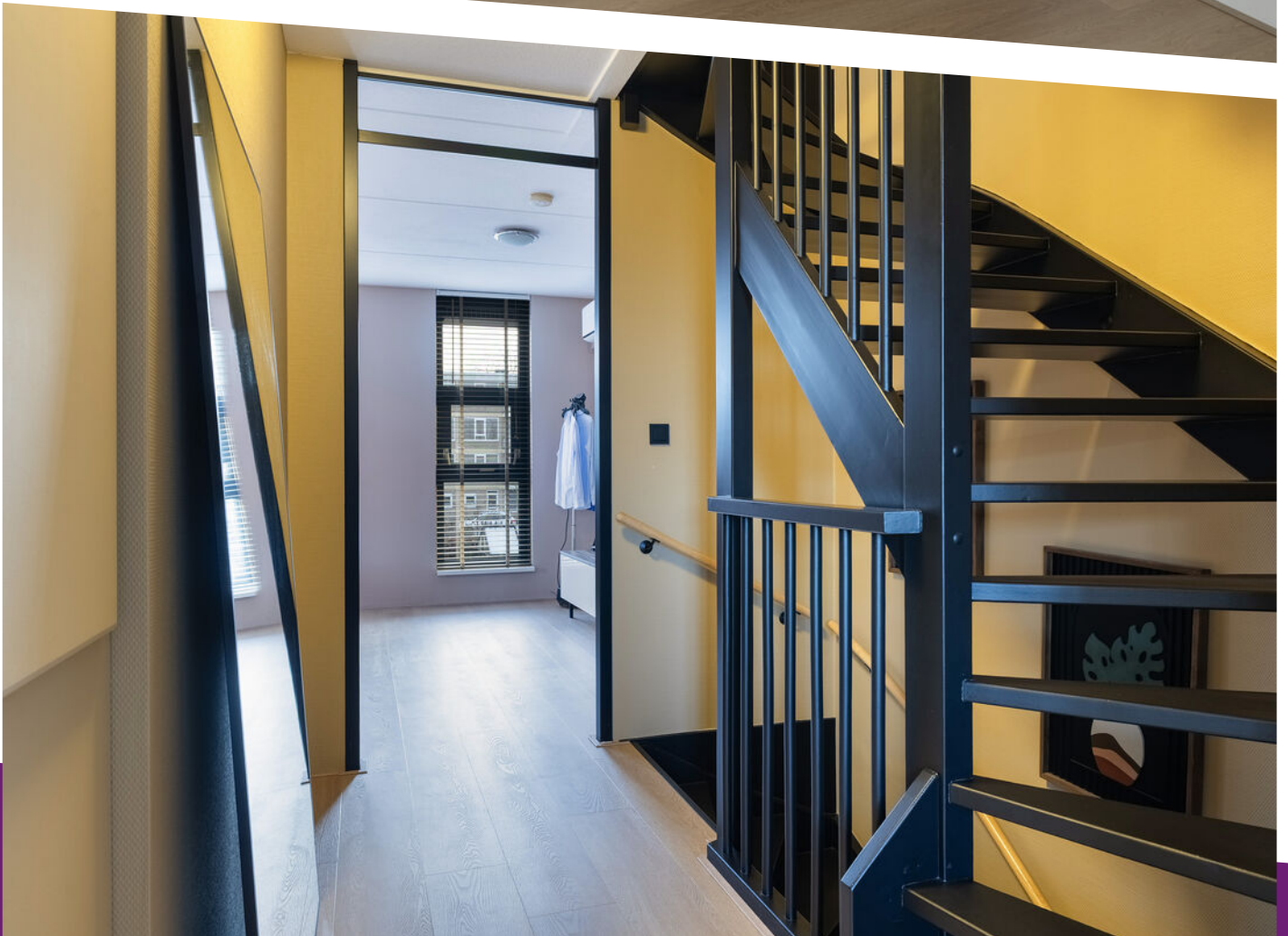




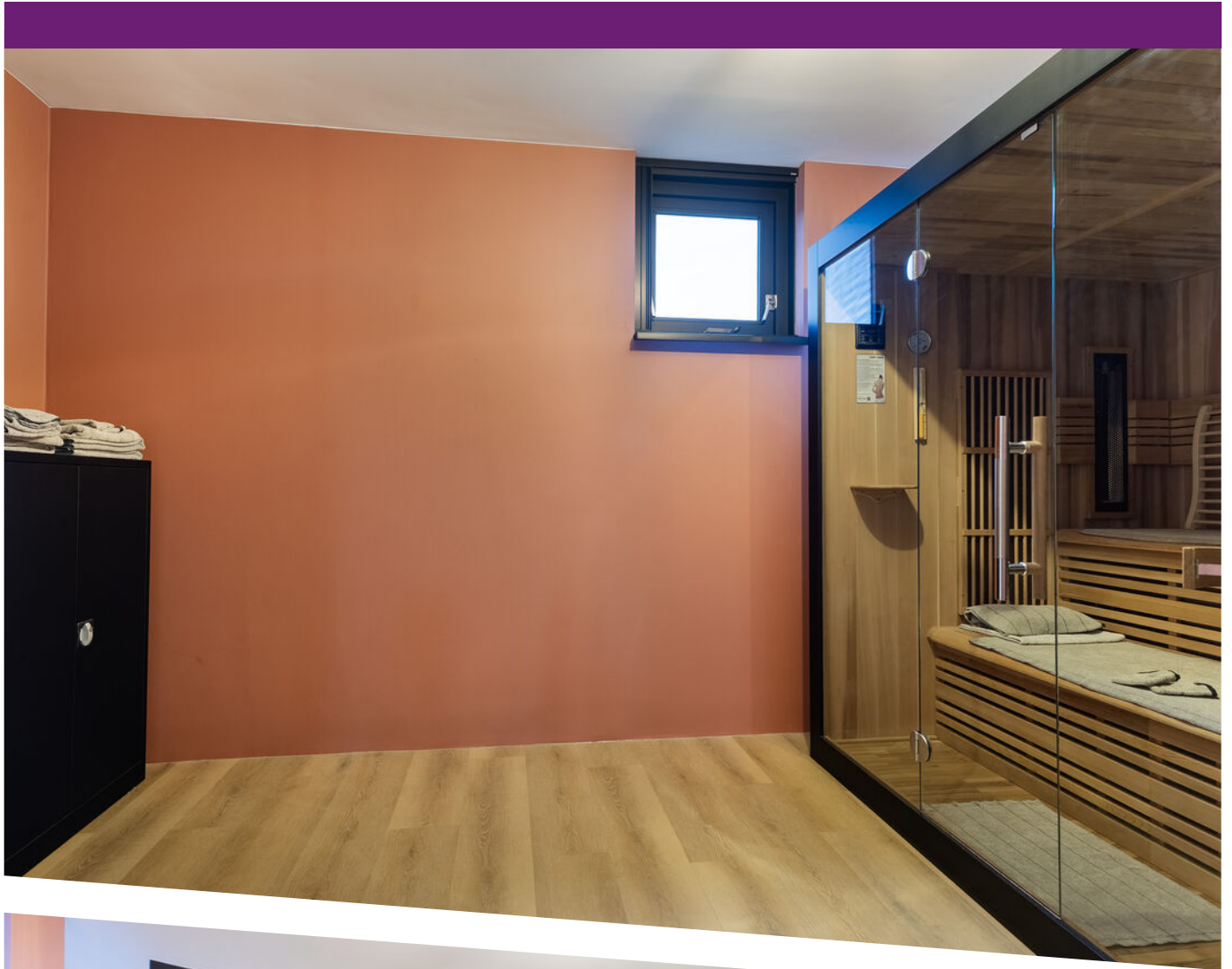






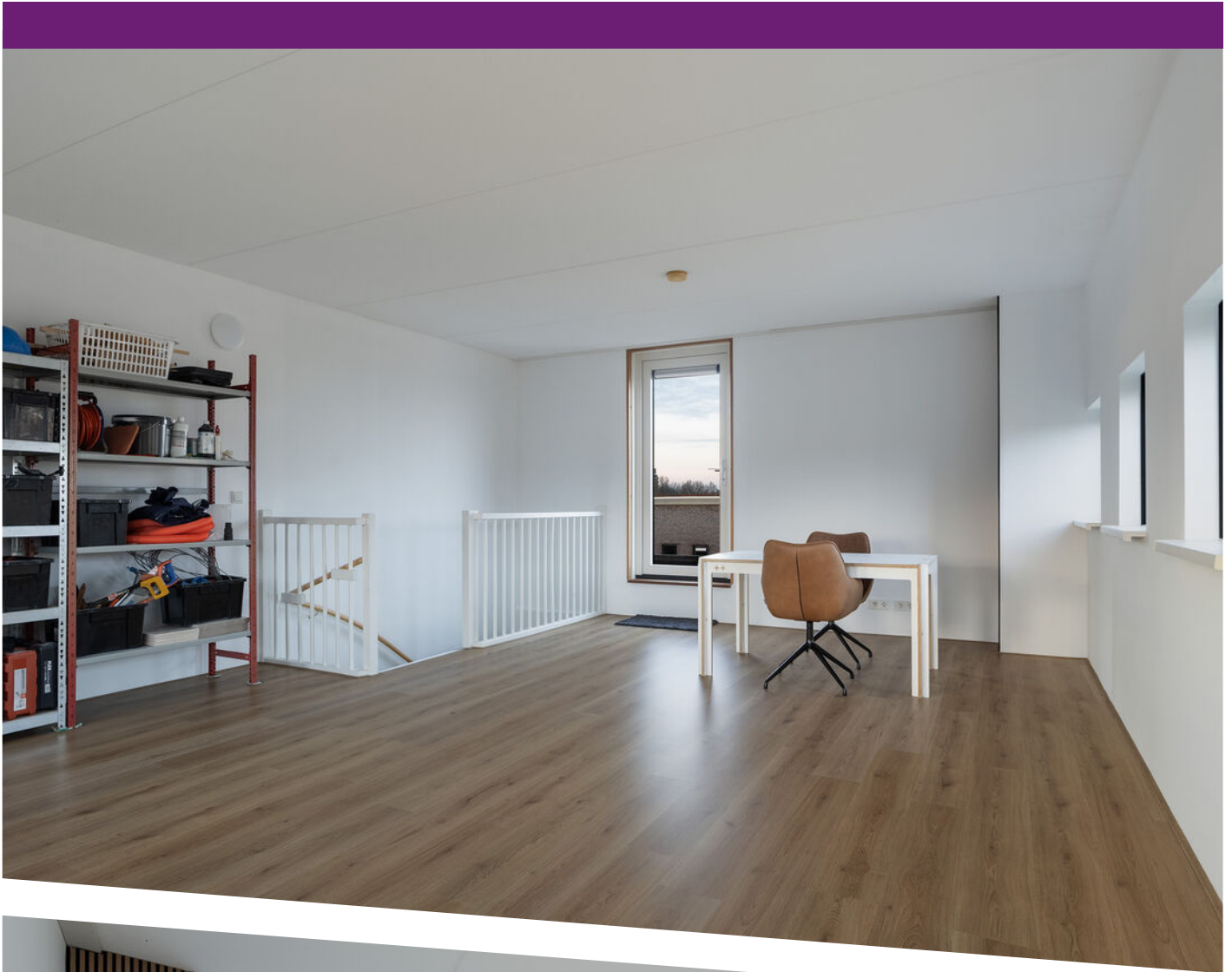








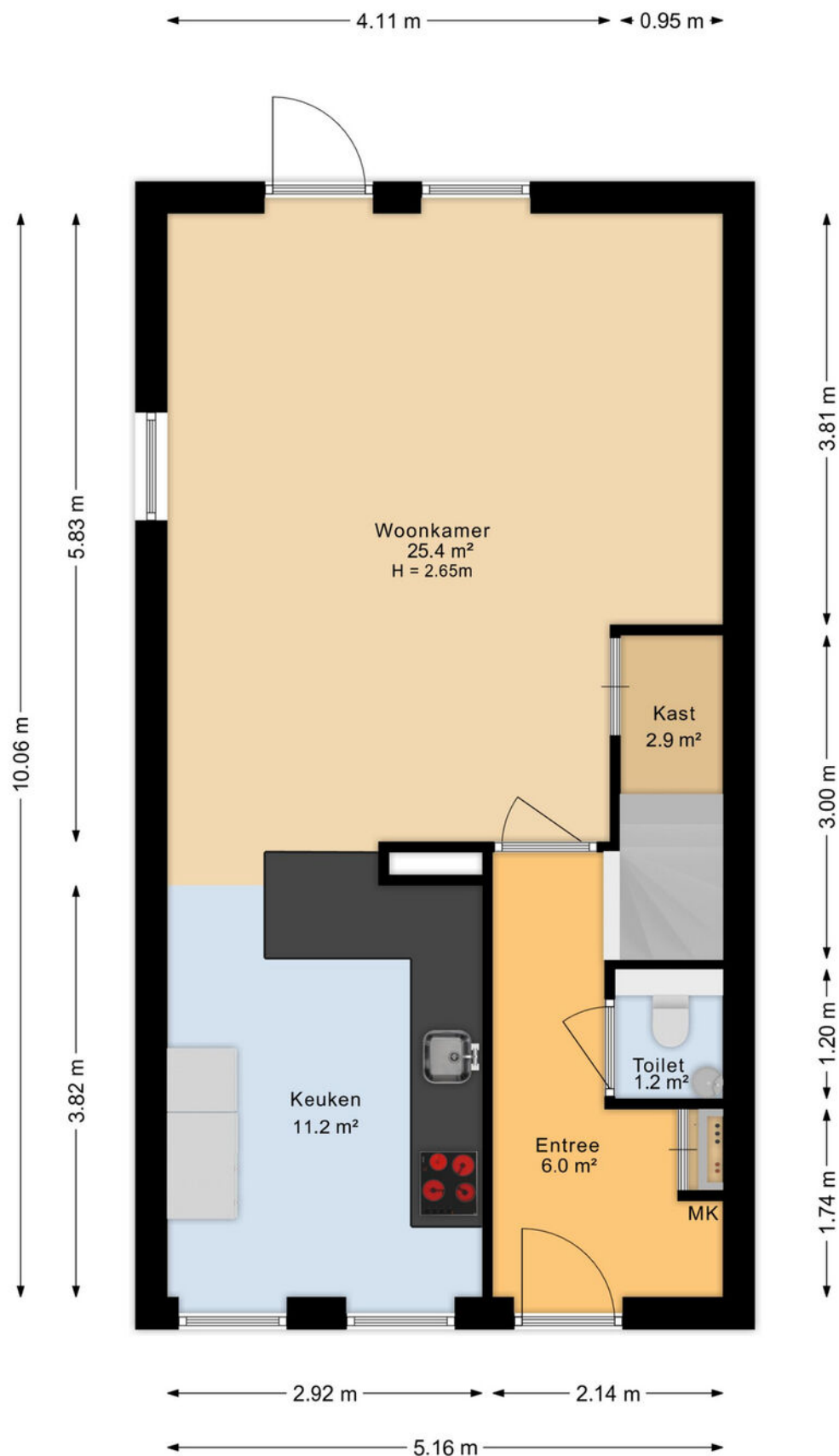






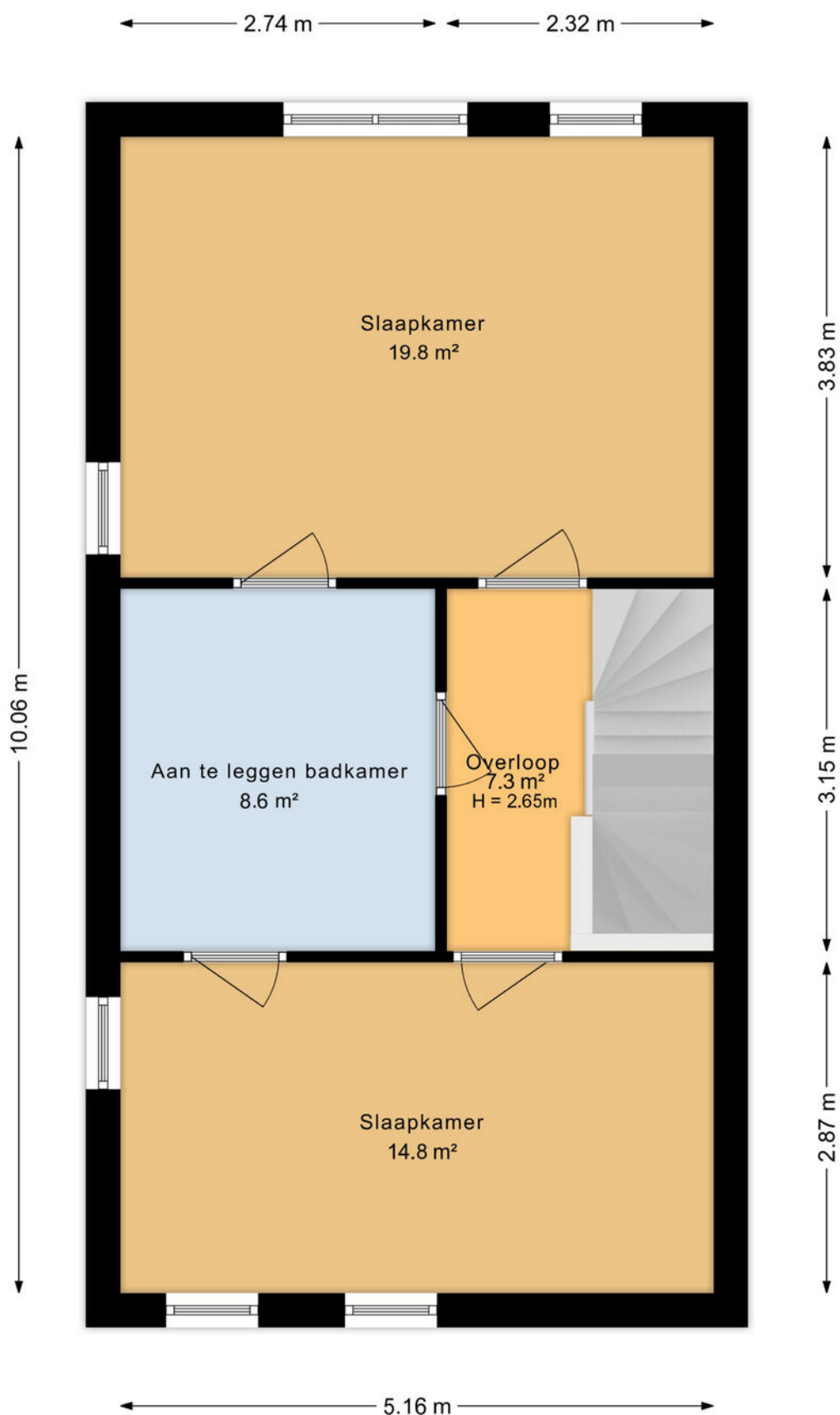






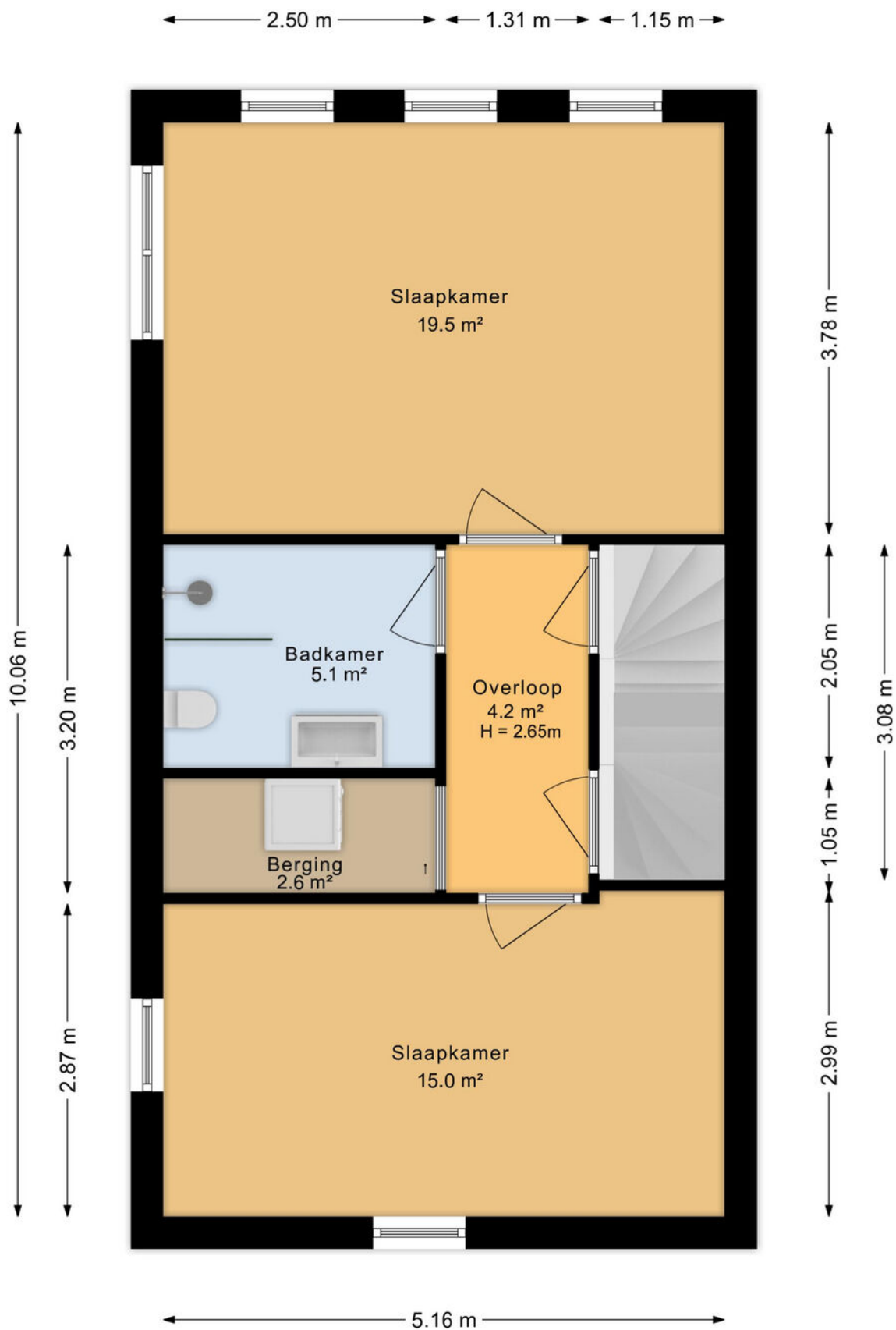
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



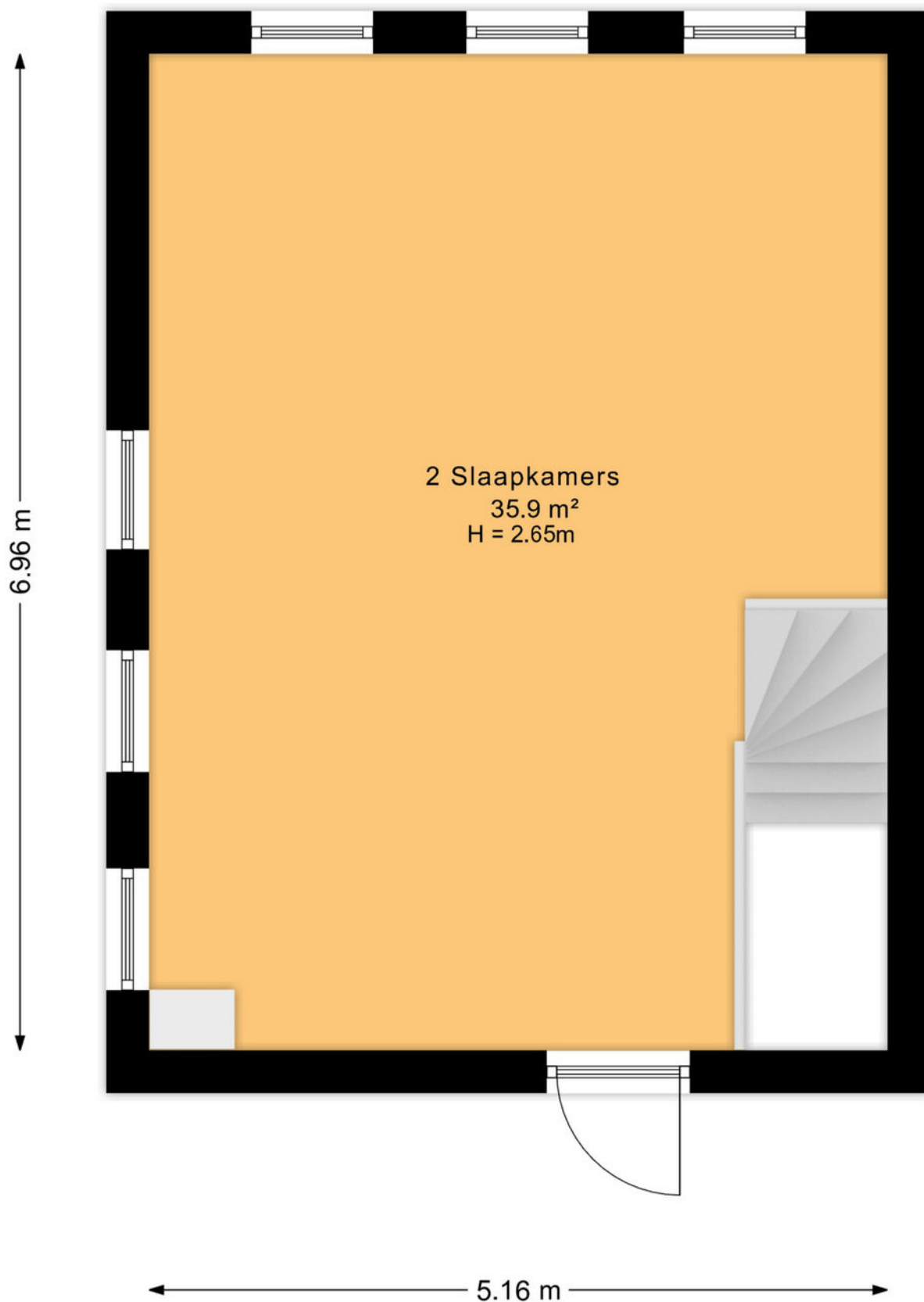
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

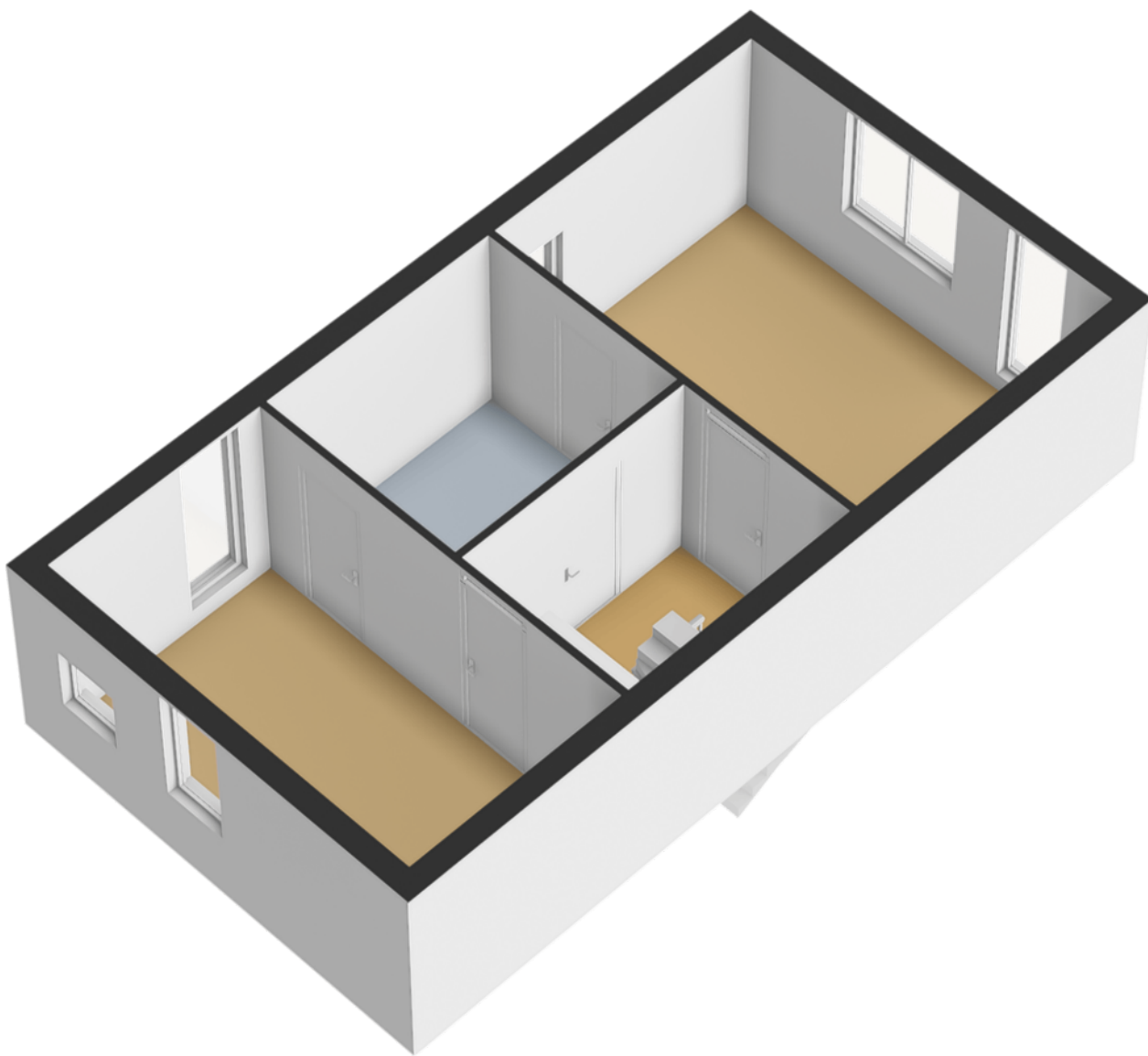


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



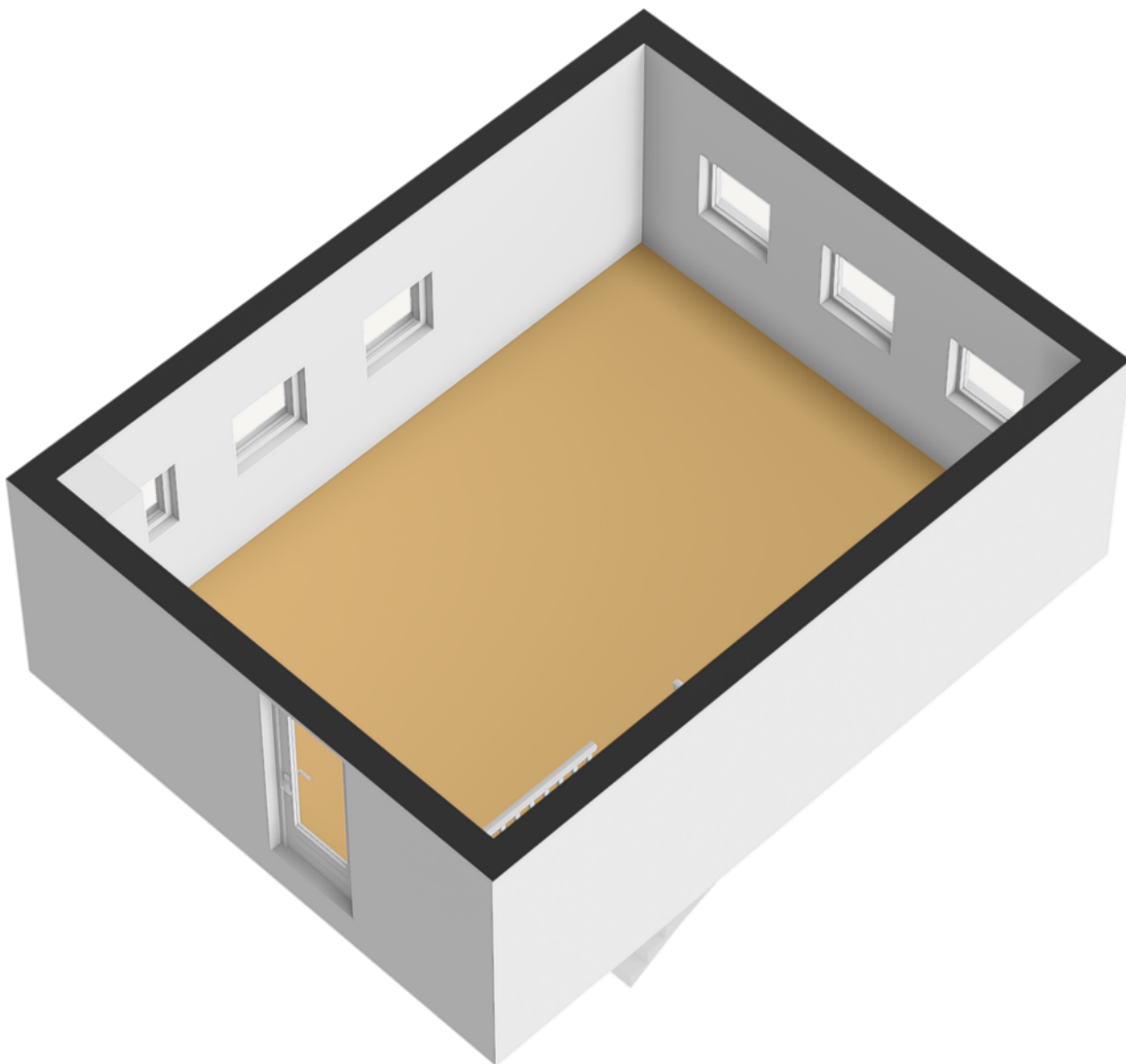
Plattegrond



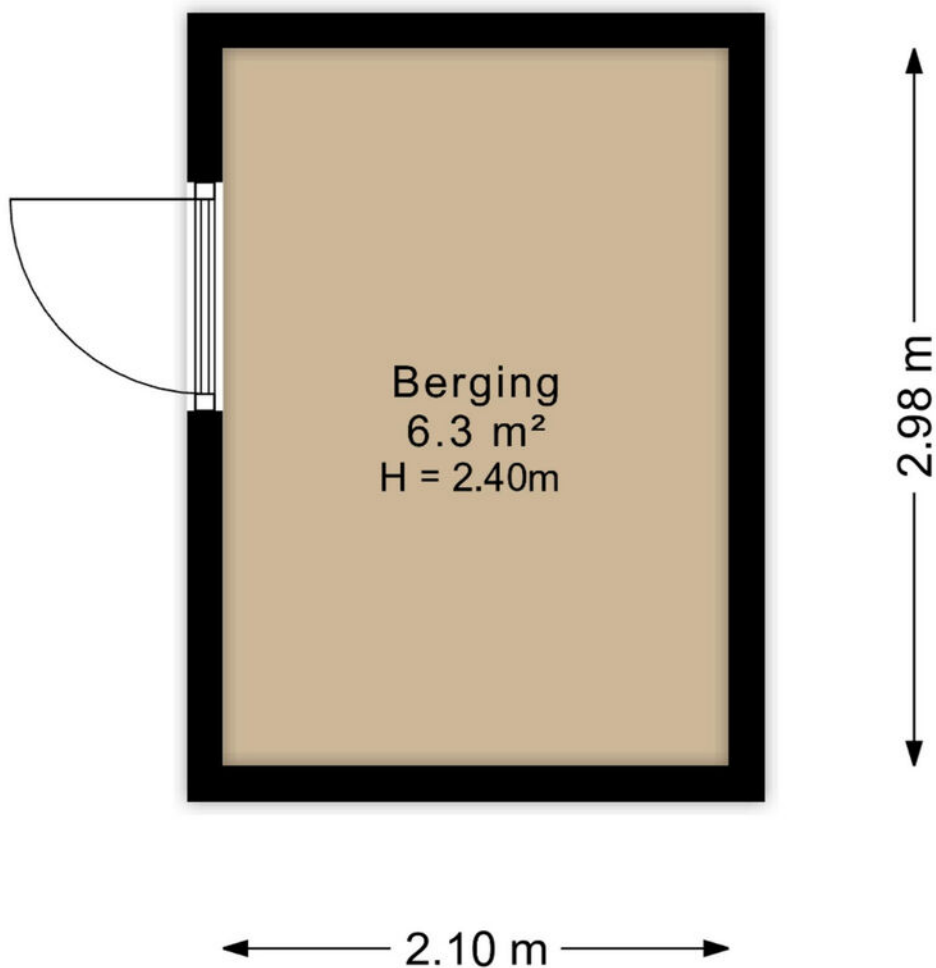
Plattegrond



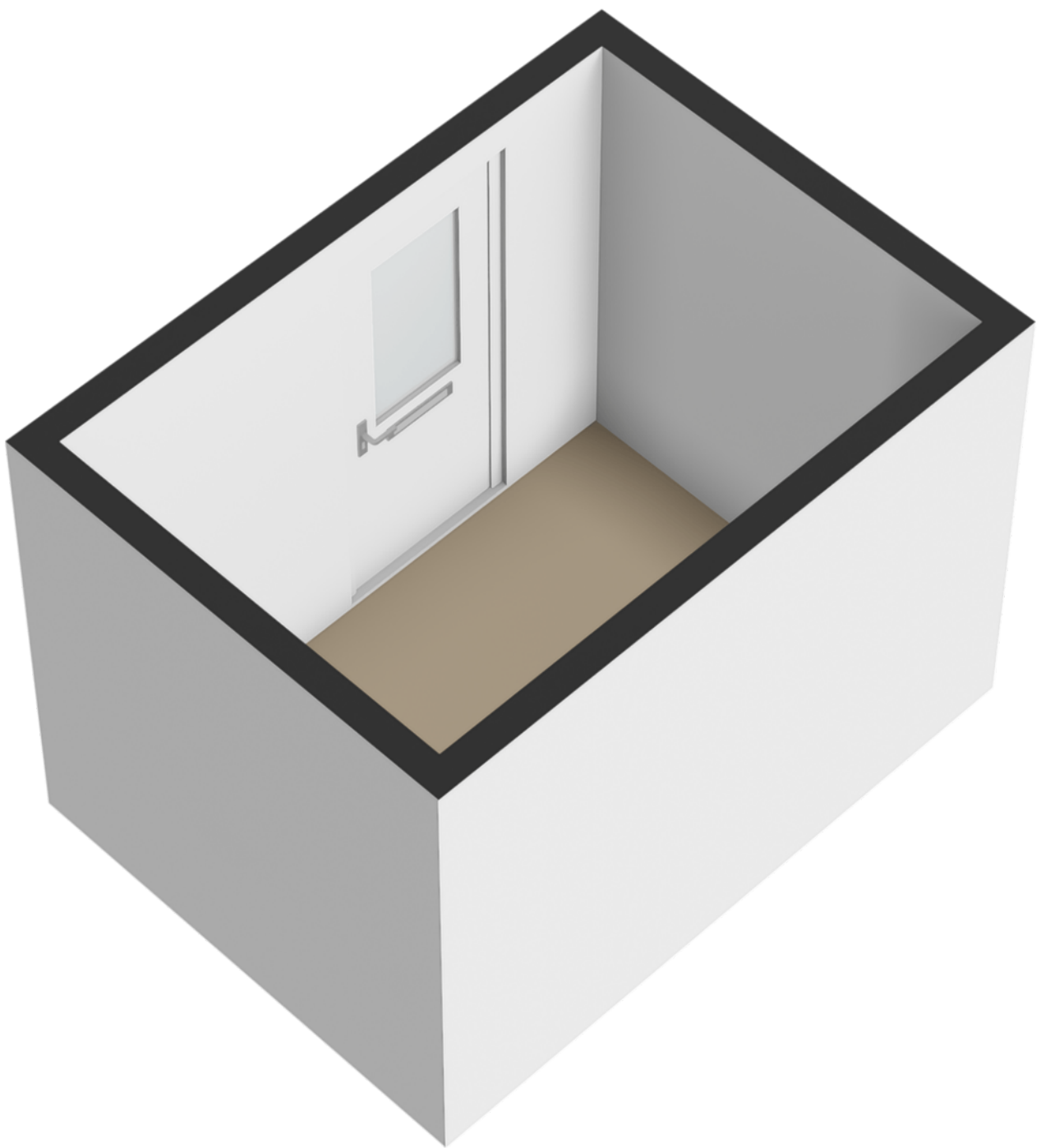
Plattegrond



Plattegrond



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

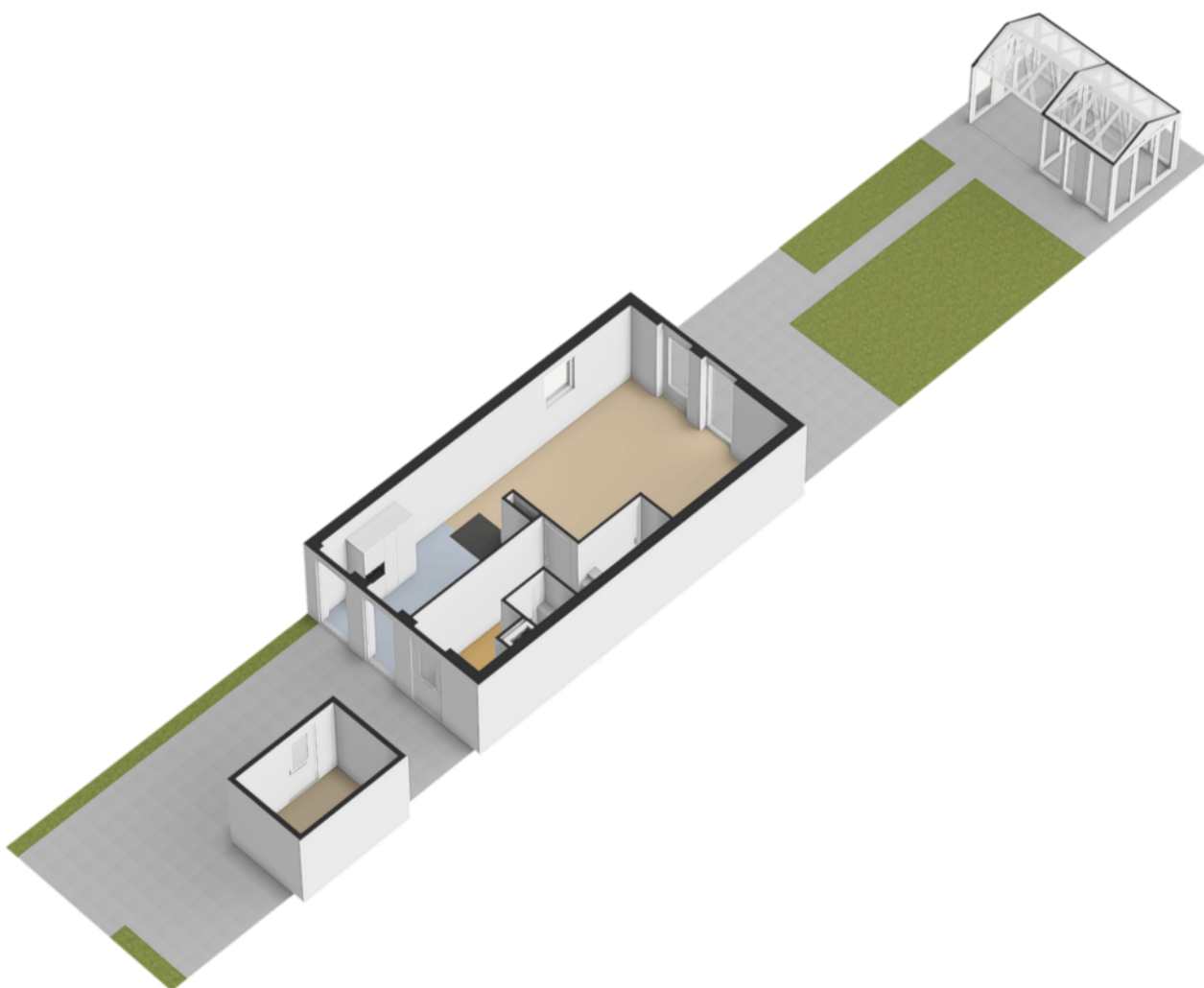


Plattegrond

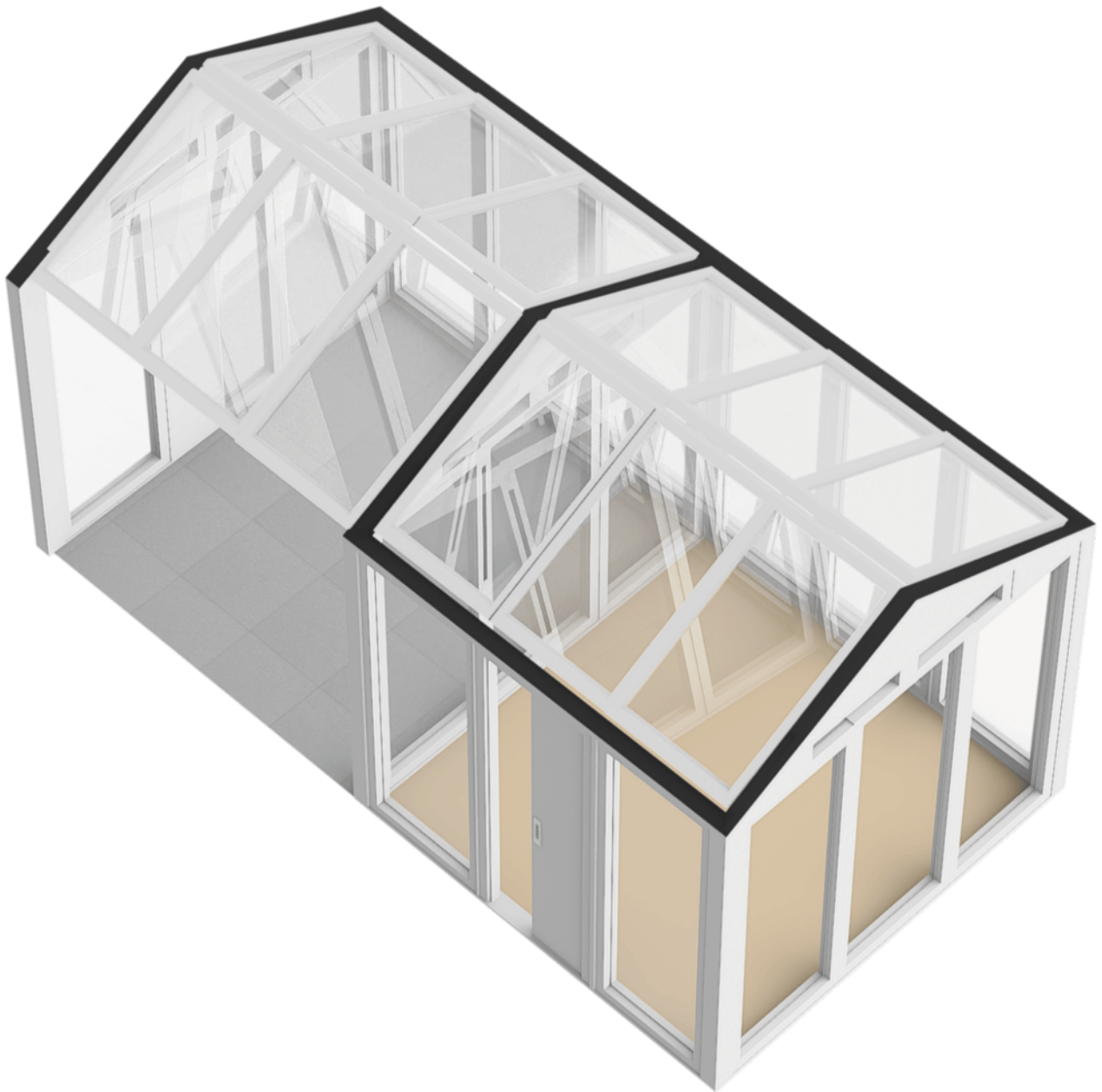


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 Midco Vastgoed www.midcovastgoed.nl

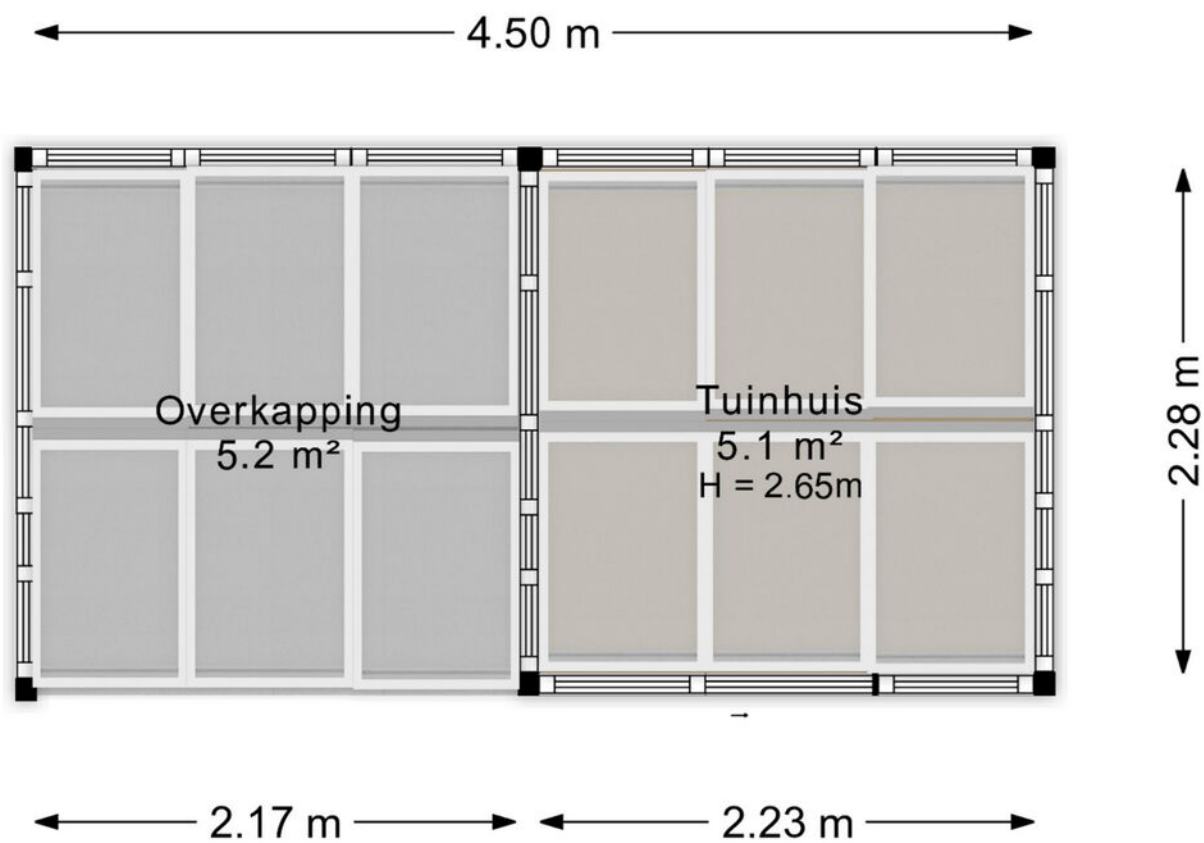
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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



0 5 10 15 20 25m

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 8060

kadaster

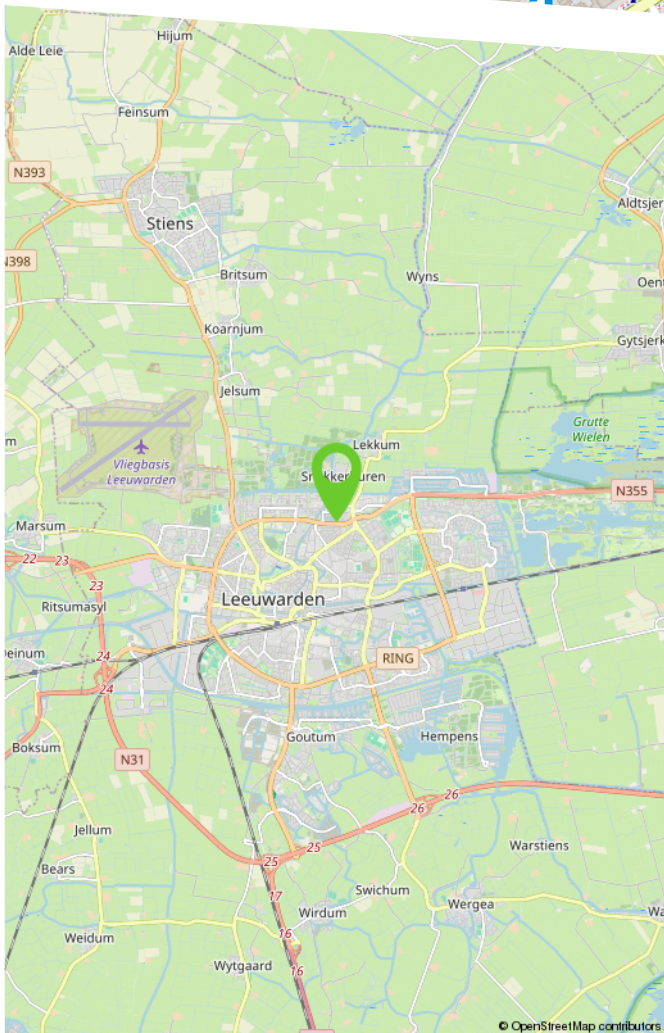
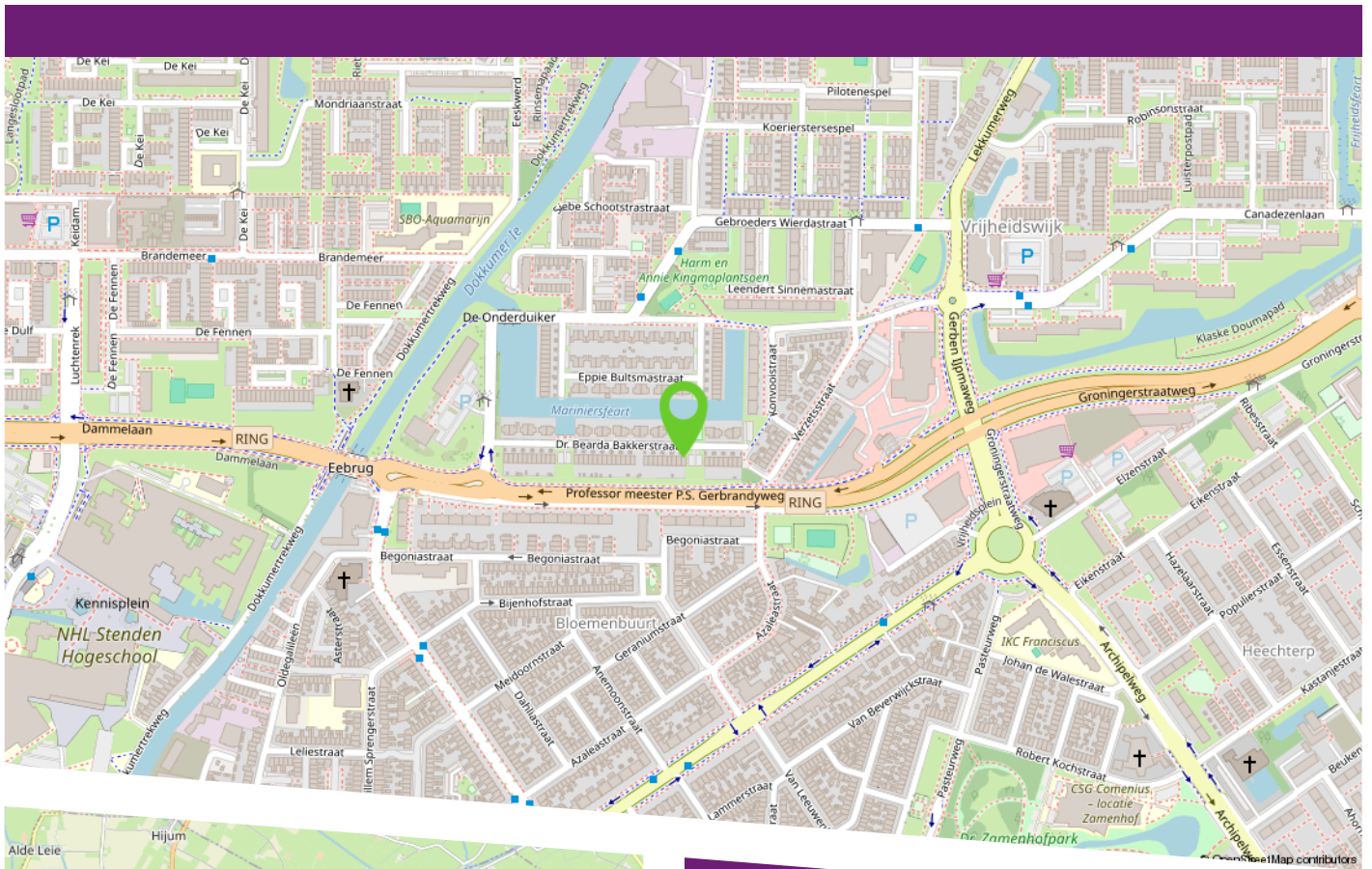
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 januari 2026

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



De woning ligt in een rustige en waterrijke woonwijk aan de rand van Leeuwarden, waar u volop ruimte en vrijheid ervaart.

Scholen, kinderopvang en supermarkten liggen op korte afstand en ook sportvoorzieningen zijn dichtbij. Het historische centrum van Leeuwarden bereikt u binnen enkele minuten fietsen, met volop horeca en winkels.

De wijk is goed ontsloten richting Dokkum, Groningen en Heerenveen en openbaar vervoer is op loopafstand aanwezig.

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				
- 2x grote zwarte + 3x middelgrote archief kasten 2e verdieping	X			
- Tv meubel woonkamer			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.
- Plisségordijn Top Down Bottom Up begaande grond			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 ophangstelsel				X
-				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				
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				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
Lounge / Tuinkas	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				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



Ons kantoor

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 / Vrijheidswijk-West

LEEFTIJD



0 - 14: 20%

15 - 24: 15%

25 - 44: 31%

45 - 64: 21%

65+: 13%

KOOP / HUUR



Koop: 30%

Huur: 70%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 48%

Zonder kinderen: 20%

Met kinderen: 32%



51%



49%



0,7 per huishouden

Maak hier uw notities



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