



DE WAARD

makelaars & taxateurs

Een waardevol advies!



Te koop
€ 825.000,- k.k.

Harlingen
De Rietgans 12



De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl

De Rietgans 12 Harlingen

Wonen aan het water, omringd door rust, ruimte en natuur

Aan de rand van het uitgestrekte en beschermde natuurgebied Hegewiersterfjild – een glooiend weidegebied waar talloze weidevogels hun toevlucht vinden – ligt deze bijzonder royale vrijstaande woning op een zeldzaam mooie locatie. De woning grenst direct aan de Harlingervaart, onderdeel van de befaamde Elfstedentochtroute, en biedt een panoramisch uitzicht dat elk seizoen opnieuw betovert. Hier beleeft u de natuur in haar volle rijkdom, met iedere avond de zon die in alle rust achter de zeedijk zakt.

Het perceel beslaat 783 m² eigen grond, met een achtertuin op het westen die garant staat voor lange, sfeervolle avonden in het licht van de ondergaande zon. Dit is een woonplek die zelden beschikbaar komt – een unieke combinatie van privacy, water, natuur en ruimte.

De woning werd in 1997 met zorg en oog voor detail gebouwd door de huidige eigenaren en is sindsdien met uiterste toewijding onderhouden. In de afgelopen jaren zijn diverse verduurzamingsmaatregelen getroffen. Zo werden in 2003 vier zonnepanelen geplaatst en in 2020 nog eens zes extra. De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing, het dak en de gevels zijn al bij de bouw geïsoleerd, en de vloer is op duurzame wijze geïsoleerd met schelpen. Deze maatregelen, samen met de vloerverwarming op de begane grond (met uitzondering van de serre en slaapkamer) en de energiezuinige HR-combiketel van ATAG uit 2020, zorgen voor een comfortabel en energiezuinig woonklimaat. Het energielabel is C.

Bij binnenkomst via de ruime entreehal valt direct de royale opzet van de woning op. De centrale hal biedt toegang tot onder meer het toilet met fonteintje, de inpandige garage en de meterkast. Vanuit hier betreedt u de ruime en lichte woonkamer, waar het uitzicht op het natuurgebied direct de hoofdrol speelt. De naastgelegen serre vormt een heerlijke plek om jaarrond van het landschap te genieten, net als de slaapkamer op de begane grond die eveneens op het uitzicht is georiënteerd. Deze slaapkamer beschikt bovendien over een eigen, ruime badkamer met whirlpool, inloopdouche, toilet en een stijlvol wastafelmeubel – een ideale levensloopbestendige woonoplossing.





De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl



DE WAARD
makelaars & taxateurs

De Rietgans 12 Harlingen

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale keuken, uitgerust met diverse inbouwapparatuur en voldoende ruimte voor culinair samenzijn. Daarnaast is er een aangrenzende kamer die zich uitstekend leent als werk- of hobbyruimte, passend bij een eigentijdse woon- en leefstijl.

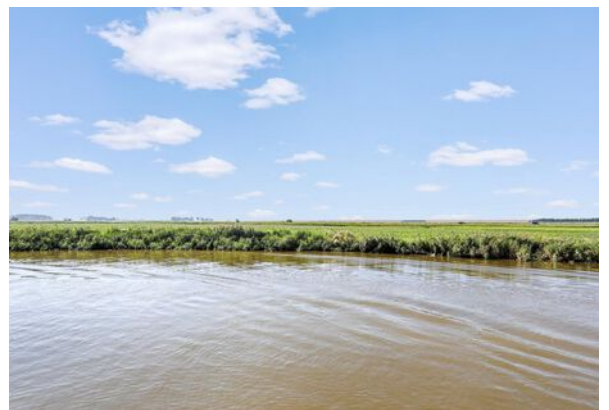
Op de verdieping bevinden zich twee comfortabele slaapkamers, een tweede badkamer met douche, toilet en wastafel, en een ruime zolderkamer die desgewenst te splitsen is in twee afzonderlijke kamers. Vanuit deze zolderkamer is tevens de berging bereikbaar. De bovenliggende zolder is bereikbaar via een vlizotrap vanaf de overloop.

De woning is rustig gelegen en biedt tegelijkertijd een uitstekende bereikbaarheid. Dagelijkse voorzieningen bevinden zich op ongeveer één kilometer afstand en het levendige stadscentrum ligt op slechts drie kilometer.

Dit is een woning voor wie zoekt naar rust, ruimte en kwaliteit, op een plek waar natuur en water de luxe van iedere dag bepalen.

Vraagprijs € 825.000,=

Oplevering in overleg.





De Waard Makelaars | Hertog van Saxonlaan 80, 8802 PP Franeker
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl



DE WAARD
makelaars & taxateurs



De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl



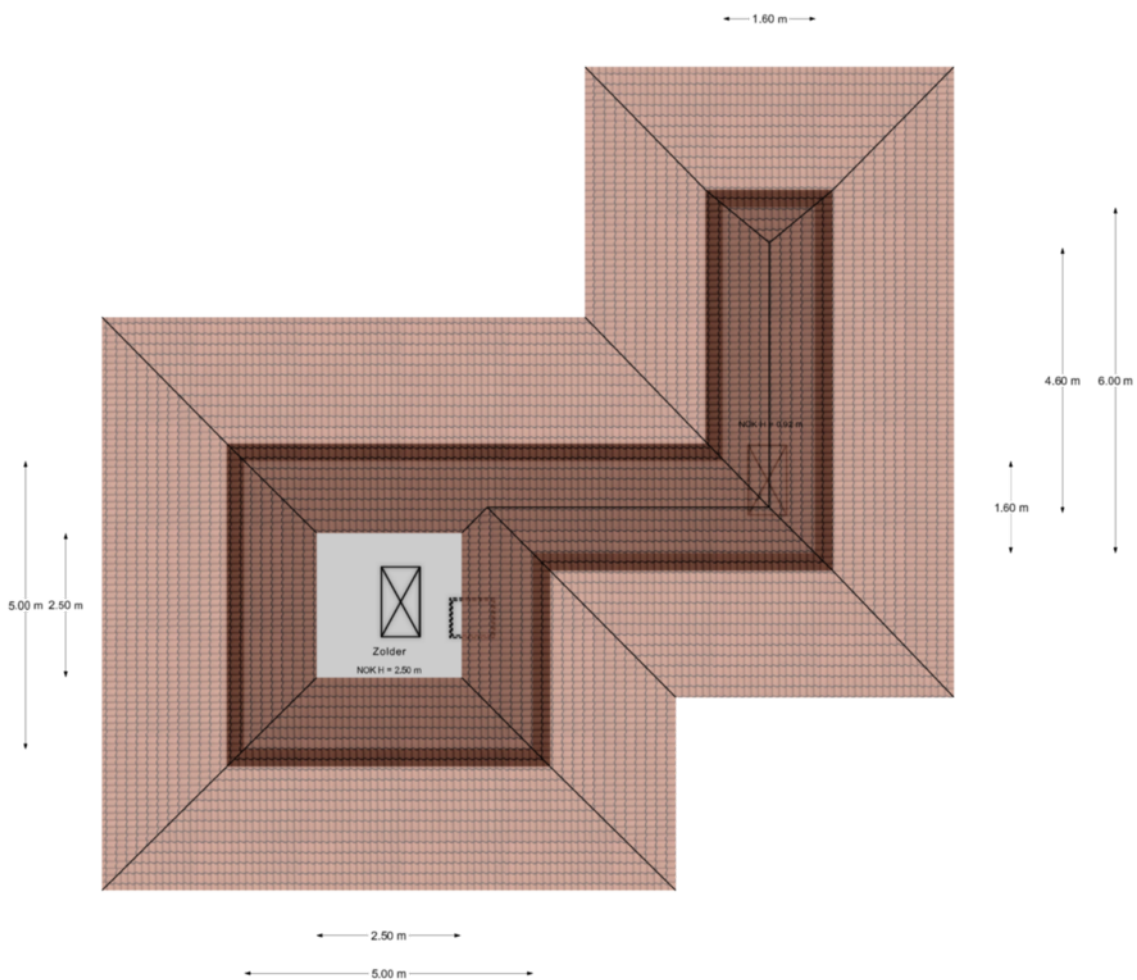
DE WAARD
makelaars & taxateurs



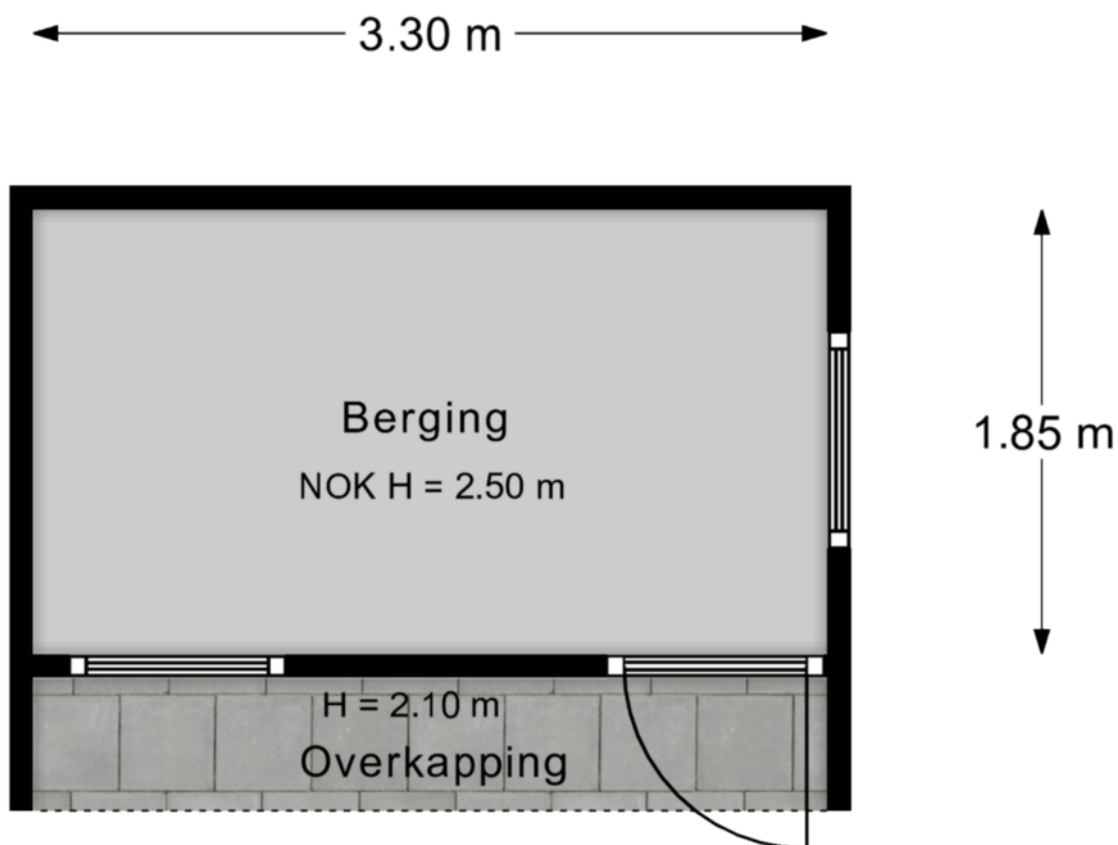
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.pakland.nl



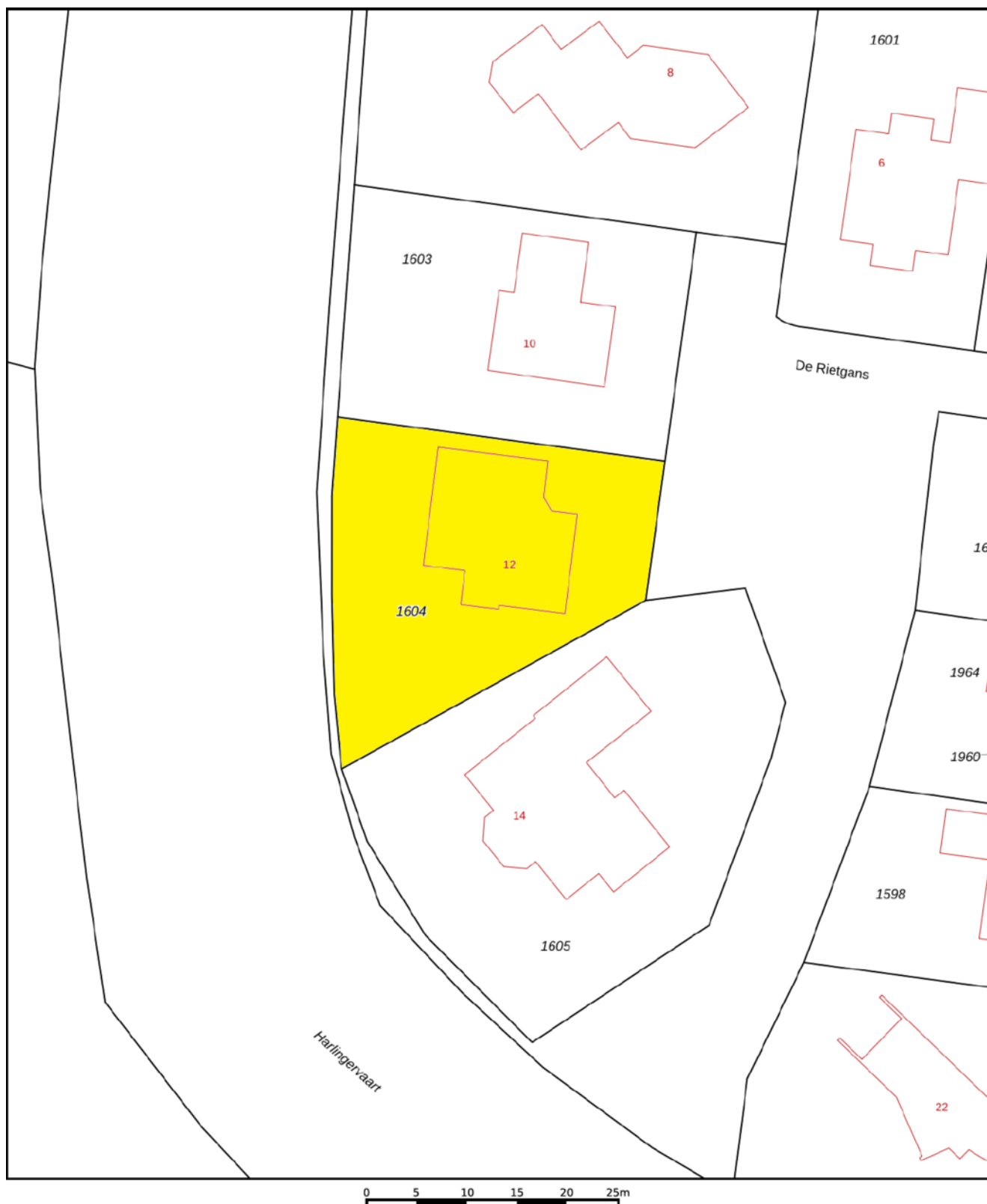
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Harlingen Sectie D Perceel 1604	Schaal 1: 500 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.	kadaster 
--	---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 januari 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





Bijzonderheden en kenmerken

- Royale woning met een unieke ligging;
- Vrij uitzicht en gelegen aan (recreatief) vaarwater;
- Ruim opgezet en levensloopbestendig;
- Diverse voorzieningen op ca. 1km en stadscentrum op 3km.

Inhoud	739 m ³
Woonoppervlakte	220 m ²
Perceeloppervlakte	783 m ²
Bergruimte	28 m ²
OZB 2025	€ 1.167,87
Waterschapslasten 2025	€ 803,30
Gemiddeld verbruik	
Gas	ca. 1.600 m ³
Elektra	ca. 3.000 kWh

Belangrijke informatie bij deze brochure

Namens opdrachtgever danken wij u voor de getoonde belangstelling voor dit object. Alle informatie wordt strikt vrijblijvend door De Waard Makelaars en opdrachtgever verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid en kunnen er derhalve geen rechten aan deze brochure worden ontleend. Eventuele tekeningen geven slechts globaal de situatie ter plaatse weer en aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend. Wij hechten er veel waarde aan u van tevoren te wijzen op uw rechten. Het is verstandig als u onderstaande punten rustig doorneemt.

Ondanks onze zorgvuldigheid heeft u als koper ook uw eigen onderzoek plicht. Derhalve vragen wij u, indien u er waarde aan hecht, ook uit eigen beweging bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur, NVM-makelaar of bouwkundige. Uiteraard kunt u diverse instanties daarvoor aanspreken, waaronder Het Kadaster, Gemeente, Nutsbedrijven of bouwkundige adviesbureaus.

Bij recherche is niet gebleken dat de locatie voorkomt op de overzichten ten laste van de Wet Bodembescherming. Derhalve is er geen aanleiding tot het doen uitvoeren van een bodemonderzoek. De kandidaat-koper wordt indien gewenst in de gelegenheid gesteld, op zijn/haar kosten, tot het doen laten uitvoeren van een NEN 5740 bodem- of grondonderzoek.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt nadat niet alleen over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden) maar ook over details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt. Indien dit in de onderhandelingen is afgesproken, zal een eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van benodigde vergunningen of hypotheek) in de koopovereenkomst met een maximale termijn worden opgenomen. Behoudens de gemaakte afspraken gelden er standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, opgesteld door de NVM. Na het vervallen van de ontbindende voorwaarden is koper een waarborgsom (of bankgarantie) verschuldigd ter hoogte van 10% van de koopsom, welke dient te worden voldaan aan de handelend notaris.

Indien een koop tot stand komt, worden in de koopovereenkomst de volgende clausules opgenomen:

Ouderdomsclausule - Het is koper bekend dat de woning meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit, apparatuur en installaties gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat er ook niet voor in dat de bouw van de woning of een verbouwing destijds is geschied met inachtneming van de destijds geldende wet- en regelgeving. In afwijking van artikel 6.3.1. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak, apparatuur en installaties voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

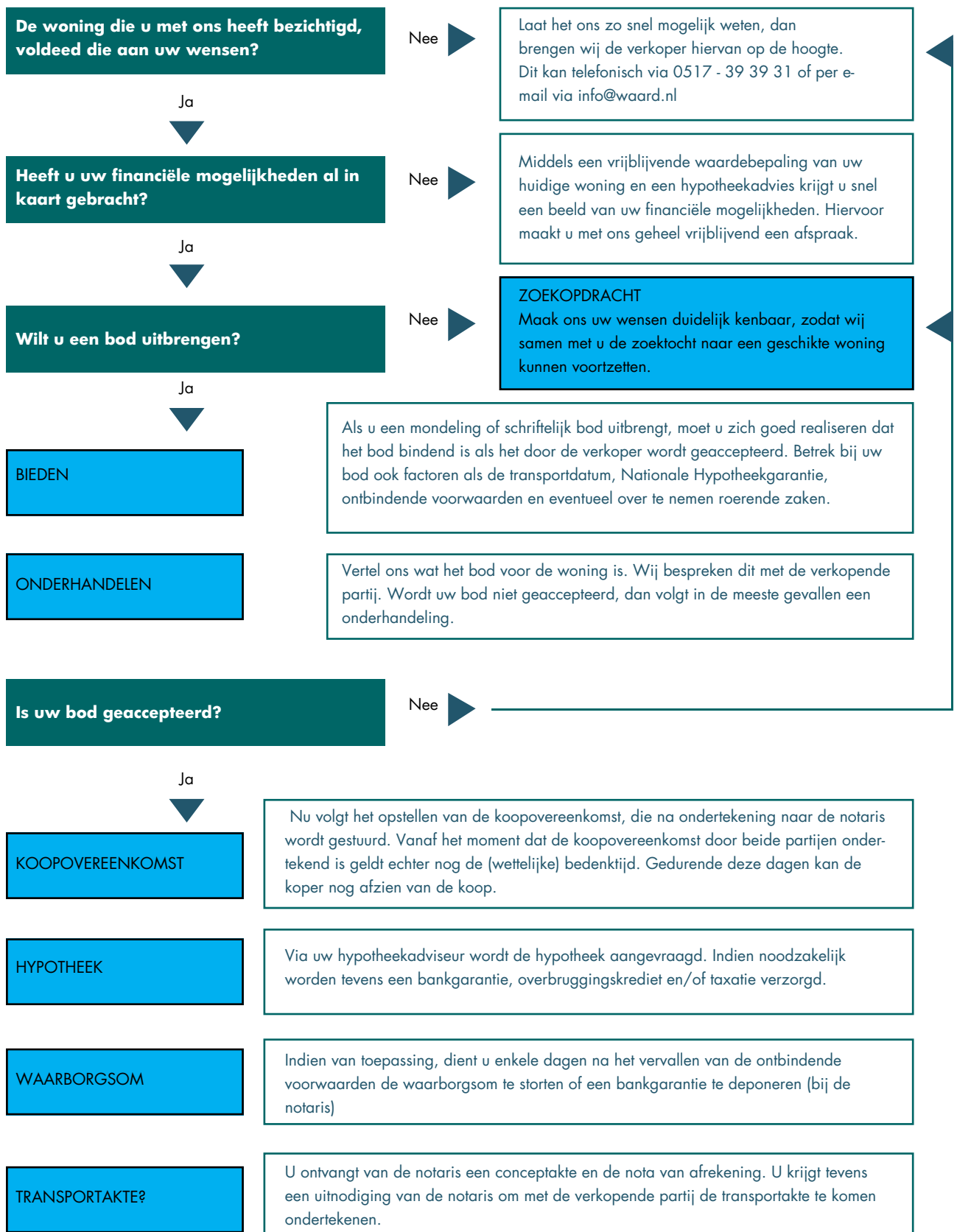
Asbestclausule - Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Indien achteraf blijkt dat er toch asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt, vrijwaart koper verkoper voor de eventuele gevolgen hiervan.

Indien het object via De Waard Makelaars wordt gekocht komt er slechts een koop tot stand nadat zowel koper als verkoper een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Indien niet binnen 10 werkdagen na de in deze koopovereenkomst genoemde datum een door beide partijen getekende koopovereenkomst door De Waard Makelaars is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand te zijn gekomen.

Vanzelfsprekend is de verkoper zeer benieuwd naar uw oordeel. Wij zouden het daarom zeer op prijs stellen om zo spoedig mogelijk een reactie, zowel positief als negatief, van u te mogen ontvangen.



Het kopen van een huis





Even voorstellen wie zijn wij...

Al meer dan 25 jaar is De Waard Makelaars en Taxateurs actief in de regio Noord-west Friesland en is ons kantoor gevestigd in Franeker. Met een team van drie medewerkers zijn de lijnen onderling kort en kunnen we snel schakelen. Wij streven naar persoonlijke aandacht voor onze klanten, met oog voor detail. Door onze jarenlange ervaring in de vastgoed wereld weten we waar de uitdagingen liggen. Jan de Waard is de makelaar en taxateur en de ondersteuning wordt verzorgd door Gerda Dijkstra en Jan de Waard jr.

Makelaardij

Wij verkopen en verhuren woningen, bedrijfsonroerend goed, landelijk vastgoed, landerijen en recreatiewoningen. Heeft u een woning bij een collegamakelaar zien staan? Dan kunt u ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Daarnaast kunt u bij ons terecht voor uiteenlopende zaken zoals planschadeverzoeken, conflictbemiddeling, bestemmingsplan advies of onteigeningszaken.

Taxeren

Als één van de weinige Friese taxateurs is Jan de Waard beëdigd taxateur in de sectoren wonen, bedrijfsonroerend goed én landelijk vastgoed. Daarnaast hebben we de REV-titel. Wij taxeren alle soorten onroerend goed voor aankoop, herfinanciering, boedelscheiding, etcetera. Wij werken samen met alle banken en financiële instellingen en streven naar een vlotte afhandeling, zodat u snel verder kunt met uw financieringsaanvraag.





Een waardevol advies!



Tenslotte

Overweegt u uw woning te verkopen?

Wij komen graag langs voor een gratis waardebepaling/ verkoopadvies.

Wij kunnen uw woning snel en tegen concurrerende prijzen verkopen.

Uitgebreide plaatsing op Funda.nl, hoogtefoto's, interieurfoto's en plattegronden van uw woning als vanzelfsprekend.

No cure, no pay.

Neem vandaag nog contact op voor een vrijblijvende kennismaking

0517 39 39 31



Bedrijfsmatig Vastgoed • Wonen/MKB • Agrarisch Vastgoed

WWW.WAARD.NL

Een waardevol advies!

