



**DE WAARD**

makelaars & taxateurs

*Een waardevol advies!*



**Te koop**  
€ 649.500,- k.k.

**Harlingen**  
Jacob Catsstraat 16



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

# Jacob Catsstraat 16 Harlingen

Levensloopbestendig en uitstekend onderhouden, met een zonnige achtertuin op het westen, energielabel A, een dubbele oprit, elektrische zonneschermen en rolluiken aan zowel de voor- als achterzijde, zeven slaapkamers en maar liefst zes badkamers. Vrijwel alle ruimtes zijn voorzien van airconditioning en de lijst aan extra's gaat nog wel even door. Deze woning is zelfs zo overcompleet dat we niet alles kwijt kunnen in onze systemen. Het is het perfecte huis voor grote gezinnen!

De woning is gebouwd in 1966 en sinds 2006 getransformeerd naar de huidige staat. De verdieping heeft jarenlang dienst gedaan als bed & breakfast, wat het ruime aantal slaapkamers met eigen badkamer verklaart. Met een gebruiksoppervlakte van 243 m<sup>2</sup> is de woning zeer royaal te noemen. En ondanks dit forse volume blijven de stookkosten laag. Het dak is uitgerust met 18 gehuurde zonnepanelen en 4 zonnecollectoren die zorgen voor elektriciteit en warmte. Deze zijn aangesloten op een ingenieuze installatie waarbij een 23 kW-pelletkachel en een warmtepomp (met een cv-installatie als back-up) samenwerken om een buffervat van 800 liter op temperatuur te houden. Dit resulteert in gunstige energielasten en een aangenaam binnenklimaat. Ook in de zomer is het comfortabel wonen dankzij de airco's die de gehele woning kunnen koelen. Aan douchecomfort geen gebrek: naast een robuuste waterontharder is de woning voorzien van een drukverhogende pomp.

## INDELING

Parterre: Hal/entree met meterkast, garderobekast en trapopgang naar de verdieping. Ruim toilet met wandcloset en fonteintje. Gesloten keuken met elektrische vloerverwarming en een fraaie hoekopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 90 cm-inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en kokendwaterkraan. Aansluitend een ruime berging/bijkeuken met achterentree en aansluitingen voor de witgoedopstelling. De L-vormige woonkamer meet circa 60 m<sup>2</sup>, met volop ruimte voor een royale eettafel en zithoek. Grote raampartijen aan de voorzijde en een brede kunststof schuifpui aan de achterzijde zorgen voor veel lichtinval. In de koudere maanden kunt u hier genieten van de warmte van de sfeervolle houtkachel. Vanuit de hal is er toegang tot de achtertuin en een slaapkamer met badkamer, voorzien van een inloopdouche, tweede toilet en wastafel.

Verdieping: Ruime centrale overloop met tweemaal een vlizotrap naar de zolders. Op de verdieping bevinden zich zes slaapkamers, waarvan vijf met een eigen badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een airco-unit en alle badkamers beschikken over elektrische vloerverwarming, een douche, wastafel en toilet.

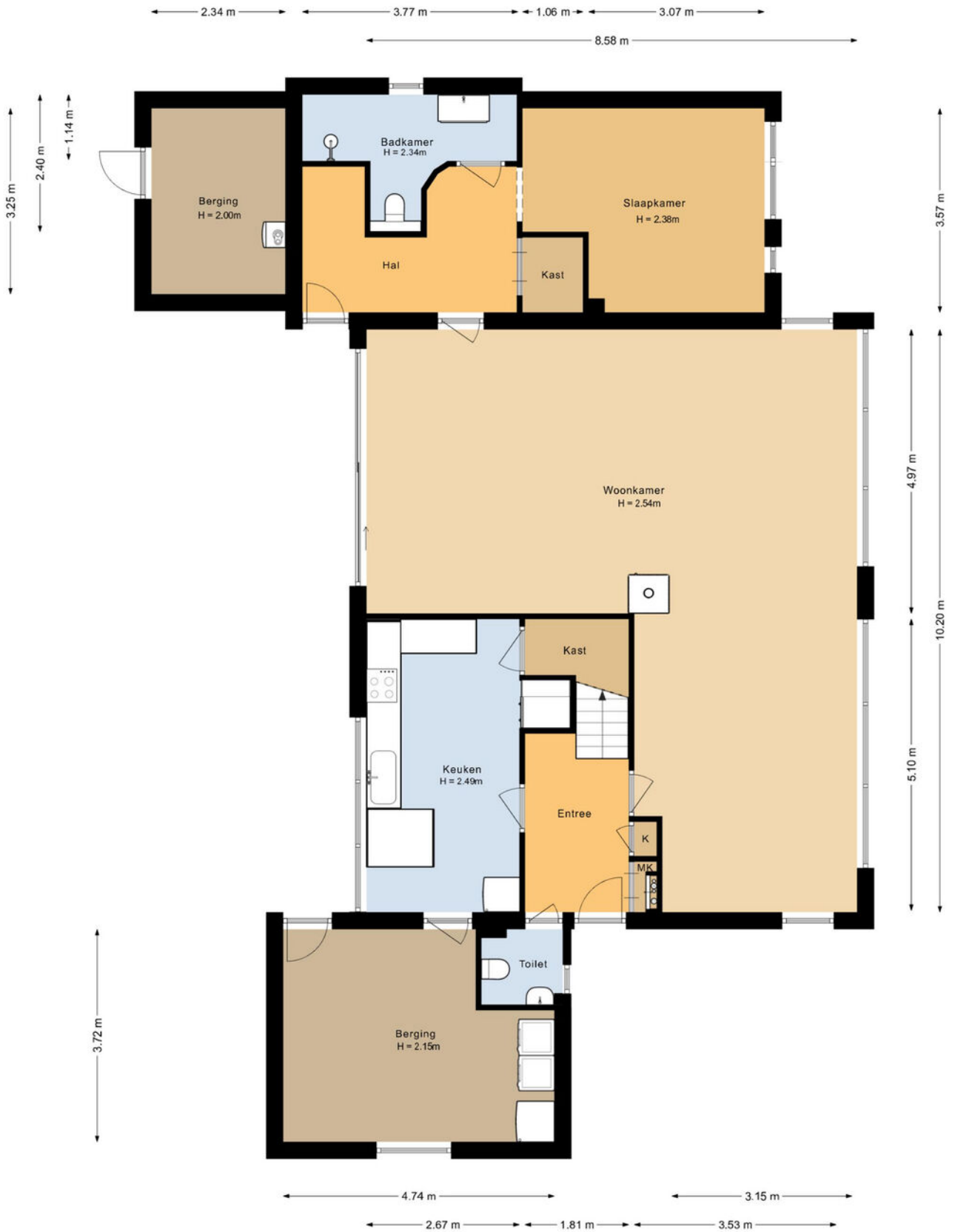


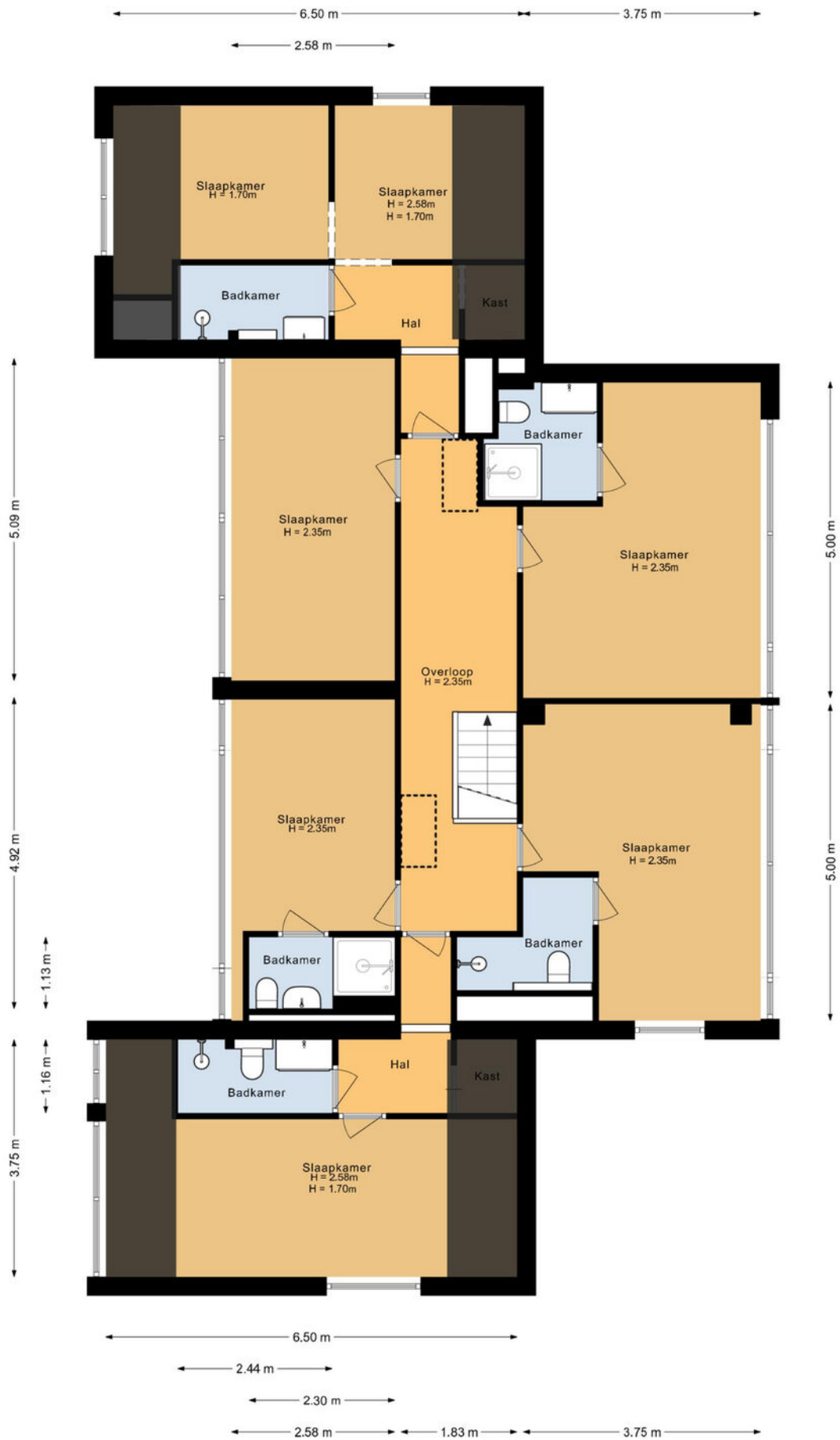


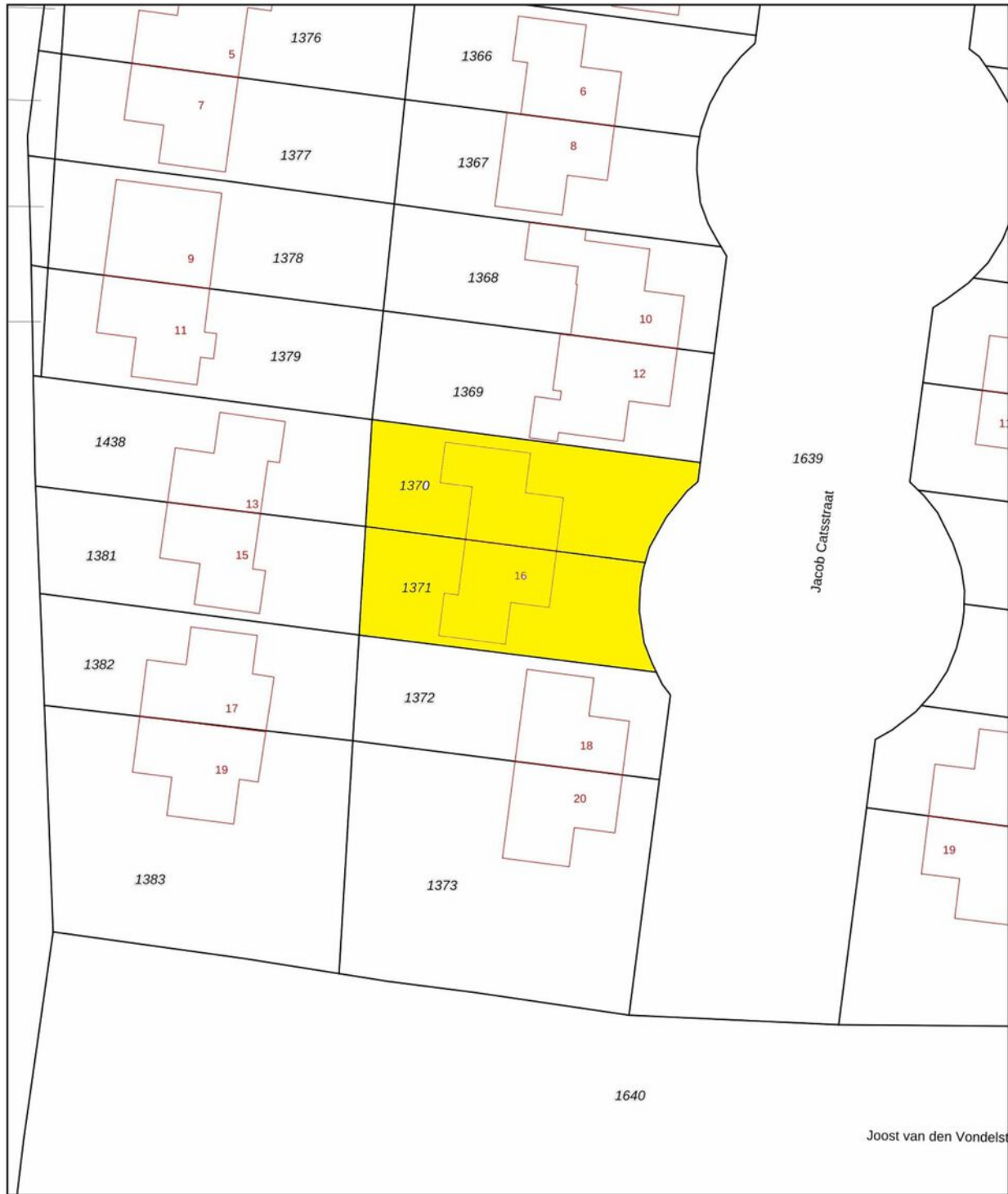
De Waard Makelaars | Hertog van Saxonlaan 80, 8802 PP Franeker  
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl




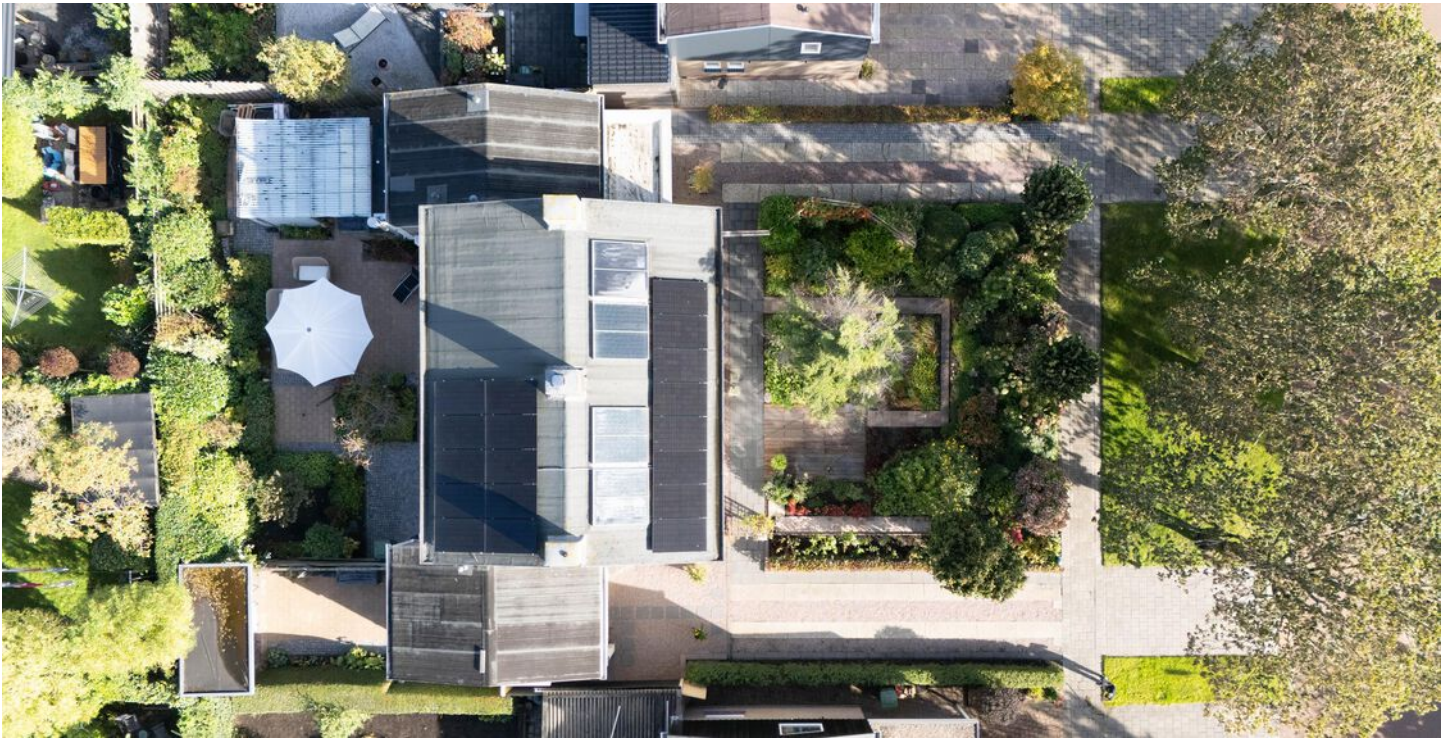








<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Deze kaart is noordgericht</small></p> <p><small>Perceelnummer</small></p> <p><small>Huisnummer</small></p> <p><small>Vastgestelde kadastrale grens</small></p> <p><small>Voorlopige kadastrale grens</small></p> <p><small>Administratieve kadastrale grens</small></p> <p><small>Bebouwing</small></p> <p><small>Deze kaart is noordgericht</small></p> <p><small>Perceelnummer</small></p> <p><small>Huisnummer</small></p> <p><small>Vastgestelde kadastrale grens</small></p> <p><small>Voorlopige kadastrale grens</small></p> <p><small>Administratieve kadastrale grens</small></p> <p><small>Bebouwing</small></p> <p><small>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harlingen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1371</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</small></p> <p><small>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small></p>	
--	--	---



## Bijzonderheden en kenmerken

- Zeer royale, levensloopbestendige gezinswoning;
- Maar liefst 7 slaapkamers en 6 badkamers;
- Goed geïsoleerd en uitgerust met energiezuinige installaties;
- Fraaie ligging in een rustige en kindvriendelijke buurt;
- Diverse voorzieningen en ontsluiting naar de A31 op korte afstand.

Inhoud	954 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	243 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	604 m <sup>2</sup>
Bergruimte	25m <sup>2</sup>
Huursom zonnepanelen ca.	€ 100,= p/m
Afkoopsom zonnepanelen	€ 12.002,=



# 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 55 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.

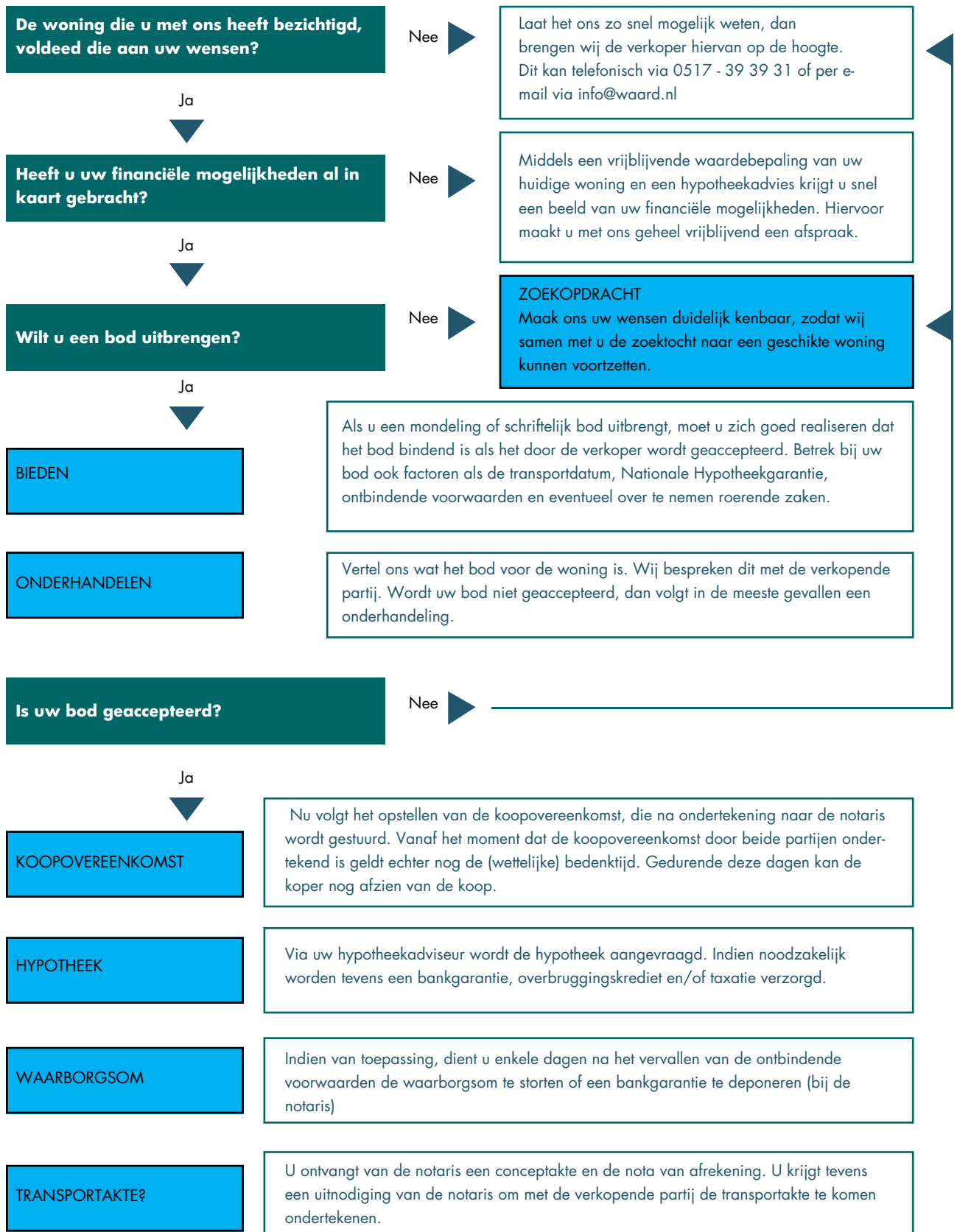
**Asbestclausule** - Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Indien achteraf blijkt dat er toch asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt, vrijwaart koper verkoper voor de eventuele gevolgen hiervan.

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.





# DE WAARD

makelaars & taxateurs

*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!*

