

# TE KOOP



Saltryperlaan 2  
8861 VE Harlingen

**Vraagprijs € 389.000 k.k.**

Ben je op zoek naar een ruime en veelzijdige woning met vrij uitzicht? Deze prachtige 2/1 kapwoning ligt in de geliefde woonwijk de Spiker, vlakbij het centrum en biedt tal van mogelijkheden.





Ben je op zoek naar een ruime en veelzijdige woning met vrij uitzicht? Deze prachtige 2/1 kapwoning ligt in de geliefde woonwijk de Spiker, vlakbij het centrum en biedt tal van mogelijkheden. Deze woning is uitermate geschikt voor een kantoor of praktijkruimte aan huis. Op korte afstand ligt de toegang tot de snelwegen richting Leeuwarden, Sneek en Amsterdam.

Deze ruime uitgebouwde woning heeft kunststof deuren en kozijnen en is geheel voorzien van HR++ glas. In 2023 zijn er 8 zonnepanelen en een nieuwe HR-CV-ketel geplaatst. De woning heeft op de eerste verdieping 3 slaapkamers en een badkamer. Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping waar zich nog een ruime vierde slaapkamer bevindt. In de technische ruimte bevinden zich de HR CV ketel en omvormer voor de zonnepanelen.

De woning is gelegen op een unieke locatie in Harlingen. De wijk ligt vlakbij het historische centrum met gezellige terrasjes. Zelfs een binnenhaven voor een boot is op loopafstand bereikbaar. Kom snel een kijkje nemen en ontdek zelf de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft!













### **Begane grond**

Entree, hal, nieuwe moderne meterkast, toilet met fonteintje en trapopgang naar eerste verdieping. De ruime woonkamer, met drie grote ramen voor maximale lichtinval, heeft vrij uitzicht naar buiten. In de zijgevel bevindt zich een schouw met openhaard, gezellig voor de wintermaanden.

De keuken bevindt zich in de aanbouw, waardoor er extra leefruimte is gecreëerd in het achterste deel van de woonkamer, ideaal voor een riante eettafel voor veel personen. De functionele keuken is voorzien van een koel/vrieskast, gasfornuis, oven en dubbele spoelbak. Door de lichtkoepel is het heerlijk licht en vanuit de keuken heb je uitzicht over de tuin. Via de keuken kom je in de bijkeuken en hier bevinden zich de aansluitingen voor witgoed en de geiser, welke direct zorgt voor warm water.

De extra woonruimte, nu ingericht als kantoor heeft een oppervlakte van 11,3 m<sup>2</sup> en is desgewenst ook als praktijk aan huis in te richten. Via openslaande deuren is er direct toegang tot de tuin. Aan de zijkant van de woning is een royale berging met schuin dak voor het stallen van fietsen, tuinmeubels en gereedschap.

### **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, waarvan 2 voorzien zijn van inbouw kasten en 1 slaapkamer heeft een buitendeur met toegang tot het platte dak. De badkamer beschikt over een douchehoek, wastafel en tweede toilet (wandcloset).

### **Tweede verdieping**

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping waar zich een vierde slaapkamer bevindt met studiehoek en veel bergruimte. De nokhoogte van de zolder is 2,9 meter. De sfeervolle slaapkamer heeft een kanteldakraam en zijraam die zorgen voor veel lichtinval en uitzicht over de woonwijk. In een separate (technische) ruimte op de overloop bevinden zich de HR CV opstelling en de omvormer van de zonnepanelen, beide uit 2023.

### **Tuin**

De sfeervolle zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt volop privacy en beschutting. De groene tuin biedt een heerlijke plek om te ontspannen en is door de verschillende terrassen onderhoudsarm. Er is een inritvergunning naast de woning, waardoor het mogelijk is een auto te parkeren op eigen terrein.

### **Bijzonderheden**

Een greep uit de kenmerken:

- mooie 2/1 kap woning met vrij uitzicht;
- veel extra woonoppervlakte door uitbouw;
- uitbouw geschikt voor kantoor/praktijk aan huis;
- grotendeels kunststof deuren en kozijnen met HR++ beglazing;
- 8 zonnepanelen en HR-CV-Ketel Intergas CW4, beide 2023;
- goed geïsoleerd, energielabel B;
- moderne meterkast;
- vlakbij centrum en binnenhaven.



## Overdracht

Vraagprijs  
€ 389.000 kosten koper  
Aanvaarding In overleg

## Bouw

Soort woonhuis  
Eengezinswoning, geschakelde 2-onder-1-kapwoning  
Soort bouw Bestaande bouw  
Bouwjaar 1974  
Specifiek Gestoffeerd  
Soort dak Samengesteld dak bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

## Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten  
Wonen 154 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 11 m<sup>2</sup>  
Perceel 244 m<sup>2</sup>  
Inhoud 511 m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers  
6 kamers (4 slaapkamers)  
Aantal badkamers 1 badkamer  
Badkamervoorzieningen Inloopdouche, toilet, en wastafel  
Aantal woonlagen 3 woonlagen  
Voorzieningen  
Dakraam, glasvezelkabel, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, TV kabel, en zonnepanelen

## Energie

Energielabel B  
Isolatie  
Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas en muurisolatie  
Verwarming Cv-ketel en open haard  
Warm water Cv-ketel en gasboiler  
Cv-ketel HRE 28/24 CW4 (gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

## Kadastrale gegevens

HARLINGEN B 1961  
[Kadastrale kaart](#)  
Oppervlakte 244 m<sup>2</sup>  
Eigendomssituatie Volle eigendom

## Buitenruimte

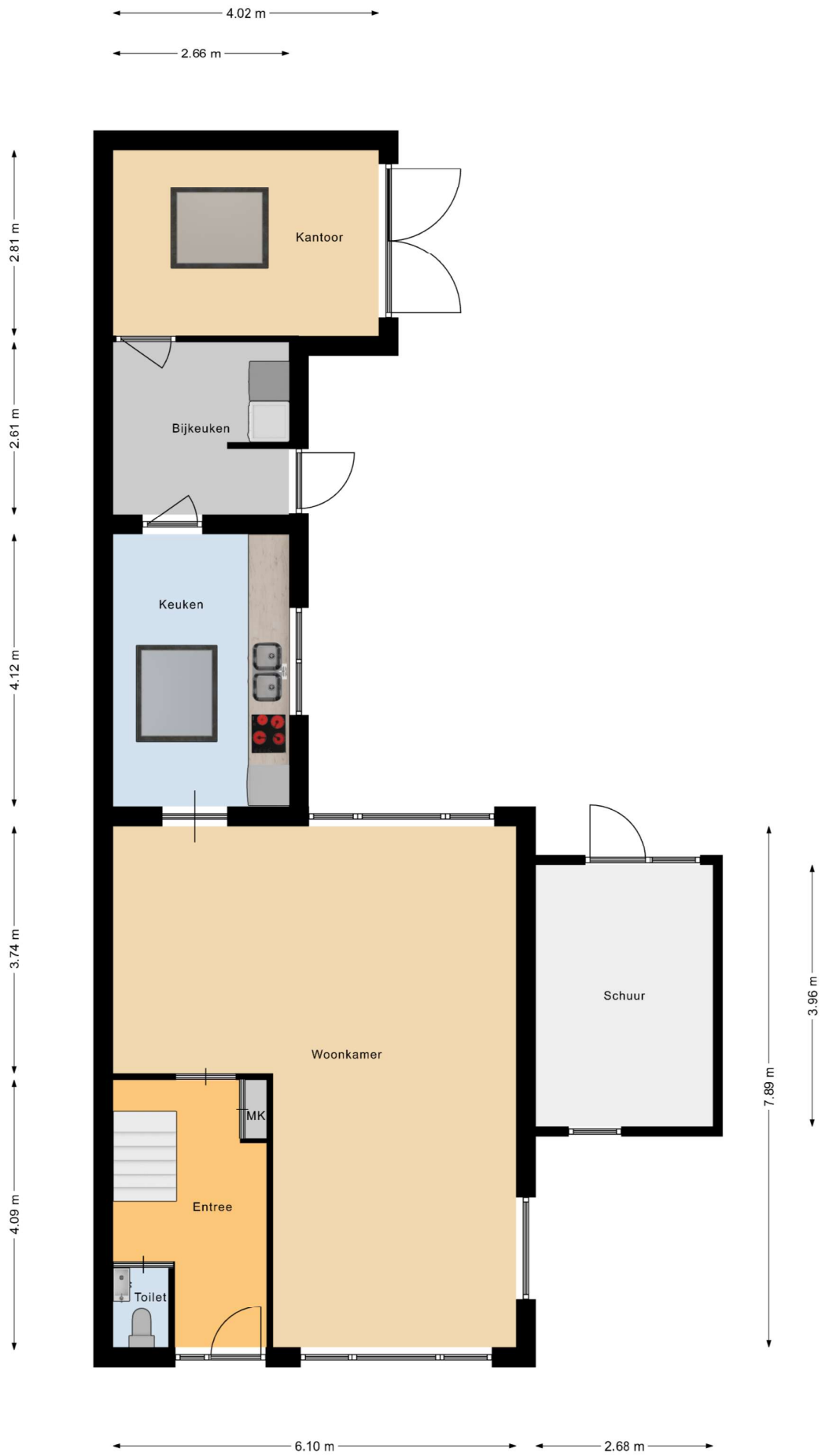
Ligging  
Aan rustige weg en in woonwijk  
Tuin Achtertuin  
Achtertuin 65 m<sup>2</sup> (10,00 meter diep en 6,50 meter breed)  
Ligging tuin Gelegen op het zuidwesten bereikbaar via achterom

## Bergruimte

Schuur/berging  
Aangebouwde houten berging  
Voorzieningen Elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid  
Op eigen terrein en openbaar parkeren



Deze plattegronden zijn indicatief.  
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!






Deze plattegronden zijn indicatief.  
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!



Deze plattegronden zijn indicatief.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harlingen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1961</p>	
--	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2024  
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.

## Extra informatie

### Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

### Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

### Asbestclausule

Indien de woning gebouwd is voor 1993, zal standaard in de koopakte de volgende clausule worden opgenomen: Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de onroerende zaak en eventueel de vloerbedekking, niet uit te sluiten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### Koopakte

De koopakte wordt opgesteld door Makelaardij Knijpstra.

### Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 tot 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

### Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

### Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen om een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

### Lijst van zaken

Een lijst van zaken is op aanvraag bij makelaardij Knijpstra te verkrijgen.

### Vragenlijst

De vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak is tevens op aanvraag verkrijgbaar.

### Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

### Onderhandeling

De vraagprijs van een woning is een uitnodiging tot het doen van een bod. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Afdwingen dat u in onderhandeling bent kan niet. Een verkopend makelaar kan wel aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopend makelaar slechts aangeeft dat hij uw bod aan de verkoper voorlegt, bent u niet in onderhandeling.

### Courtage

de vergoeding voor de begeleiding door de makelaar bij de aan- of verkoop van een huis. De vergoeding wordt berekend op basis van een percentage over de transactieprijs. Deze vergoeding wordt in rekening gebracht zodra de overeenkomst tussen jou en een derde, koper of verkoper, tot stand komt.