



WESTMEEP 85

HARLINGEN

VRAAGPRIJS € 775.000 K.K.

KENMERKEN



ADRES

Westmeep 85
8862 DP Harlingen

TYPE WONING

VRIJSTAAND

BOUWJAAR

2022

AANTAL SLAAPKAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

152 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

9,5 m²

INHOUD

645 m³

PERCEELOPPERVLAKE

546 m²

KADASTRALE AANDUIDING

HARLINGEN E 785

ENERGIELABEL

A+++

VERWARMING

Aardwarmtepomp Nibe
Vloerverwarming, 2022
Elektrische radiator badkamer

OMSCHRIJVING

Wonen in stijl, omringd door luxe en comfort – aan open vaarwater in een ruim opgezette waterrijke nieuwbouwwijk in Harlingen-Zuid.

Stap binnen in deze vrijstaande, eigentijdse droomwoning met zicht op de Bolswardervaart en nabij Natura 2000 vogelgebied 'It Hegewiersterfjild'. Tot in de puntjes afgewerkt en volledig instapklaar, biedt deze woning alles wat je zoekt: een sfeervolle open leefruimte, een karaktervolle woonkeuken en een prachtig aangelegde, privacyvolle tuin. Hier geniet je van ruimte, rust en luxe – elke dag opnieuw.

Aan de Westmeep 85 in Harlingen staat deze zeer luxe vrijstaande woning uit 2022, volledig duurzaam gebouwd volgens het nieuwste bouwbesluit. Met een woonoppervlakte van ca. 152 m², een perceel van 546 m² en een indrukwekkende mix van stijl, comfort en duurzaamheid is dit een huis van het hoogste niveau! Alles is in de afgelopen drie jaar nieuw, modern en zorgvuldig afgewerkt. Dankzij het energielabel A+++, een aardwarmtepomp, geïntegreerde domotica, vloerverwarming en 16 zonnepanelen woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook uiterst energiezuinig.

Begane grond

Bij binnenkomst word je direct verrast door de indrukwekkende hal met vide en een royale raampartij die zorgt voor een zee aan licht. De moderne open trap met strak stalen frame en houten treden vormt een echte eyecatcher. Het groenaccent met een prachtige verticale plantenwand geeft de hal een levendige en natuurlijke uitstraling. De houten wandafwerking, persoonlijke fotogalerij en stijlvolle verlichting maken dit tot een warme en unieke entree. Hier voel je meteen dat je een bijzonder huis binnenstapt! In de hal bevinden zich een toilet, meterkast en garderobe. Rechts aan de zijkant bevindt zich een praktische bijkeuken, ideaal voor extra opslag en plek voor de witgoedopstelling. Vanuit de hal geeft de eigentijdse stalen deur toegang tot de woonkamer. Hoewel de ruimtes hier naadloos in elkaar overlopen, heeft elk deel van de leefruimte een eigen karakter.

Woonkamer

De indrukwekkende living straalt warmte en karakter

uit dankzij een robuuste houten balkenplafond met stijlvolle inbouwspots die voor een prettige verlichting zorgen. Het plafond is strak en licht afgewerkt, waardoor de ruimte een mooie balans heeft tussen modern en rustiek. De wanden zijn deels voorzien van een natuursteenlook en PVC bekleding, wat een speelse en natuurlijke uitstraling geeft. Met de ruime indeling is er volop plek voor een knusse zithoek of een plek om te lezen of tv te kijken.

Eetgedeelte

Aansluitend bevindt zich het eetgedeelte, waar ruimte is voor een royale eetopstelling. Dankzij de grote ramen met sierlijke raambekleding geniet je hier van veel natuurlijk licht. De open verbinding met de keuken zorgt voor een gezellige sfeer en maakt dit een ideale plek om uitgebreid te tafelen of gasten te ontvangen.

Pluspunten van de woning:

- Volledig geïsoleerd
- 16 zonnepanelen
- Aardwarmtepomp met vloerverwarming door de hele woning
- Luxe, moderne keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur
- Aan doorgaand vaarwater in luxe villawijk
- Energietabel A+++
- Geïntegreerde domotica aanwezig (Philips Hue)
- Laadpaal voor elektrische auto aanwezig (in overleg)
- Nabij scholen, sportvoorzieningen, winkels en openbaar vervoer

Goed om te weten:

Verkopers gaan emigreren en zijn bereid om de woning met volledige inboedel te verkopen. De leeftijd van de inboedel varieert van 5 maanden tot 3 jaar.

OMSCHRIJVING

De luxe open keuken is het hart van de woning en is uitgevoerd met een stijlvol kookeiland, hoogwaardige inbouwapparatuur en veel opbergruimte. Het geheel vormt een eigentijdse leefruimte waar koken, gezelligheid en modern design samenkomen. Via de openslaande tuindeuren bereik je eenvoudig de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waaronder een indrukwekkende master bedroom van maar liefst ca. 26 m². Deze is stijlvol afgewerkt met moderne wandbekleding in rustige tinten en een strak licht plafond. Dankzij de twee dakramen valt er veel daglicht binnen, wat de kamer een frisse en uitnodigende sfeer geeft. Er is volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed en extra meubels, zoals een dressoir of een zitje. Vanuit de slaapkamer is direct toegang tot de luxe badkamer. Een absolute luxe is de aangrenzende inloopkast. Deze praktische ruimte is volledig ingericht met kasten en open schappen, waardoor er meer dan voldoende opbergmogelijkheden zijn voor kleding, schoenen en accessoires. Hier heb je alles netjes binnen handbereik. De andere kamers (ca. 8 en 10 m²) zijn ideaal als slaapkamer, gastenkamer of thuiswerkkantoor. Via een vlizotrap is de vliering te bereiken die als bergzolder gebruikt kan worden voor de niet-alledaagse spullen.

Badkamer

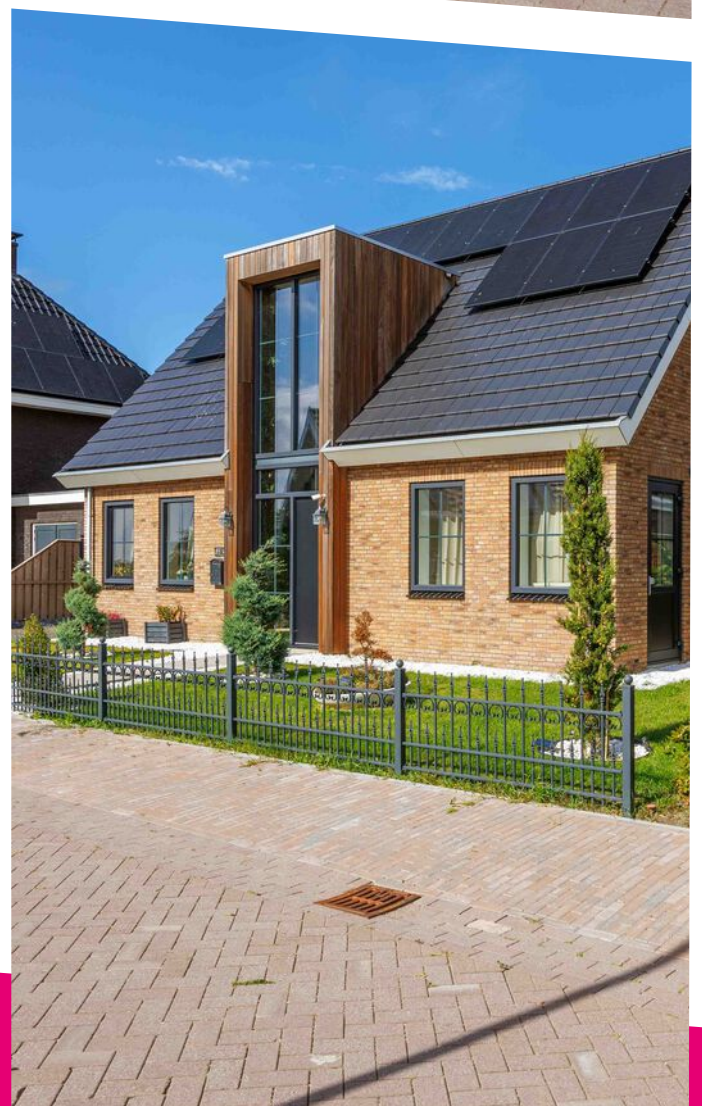
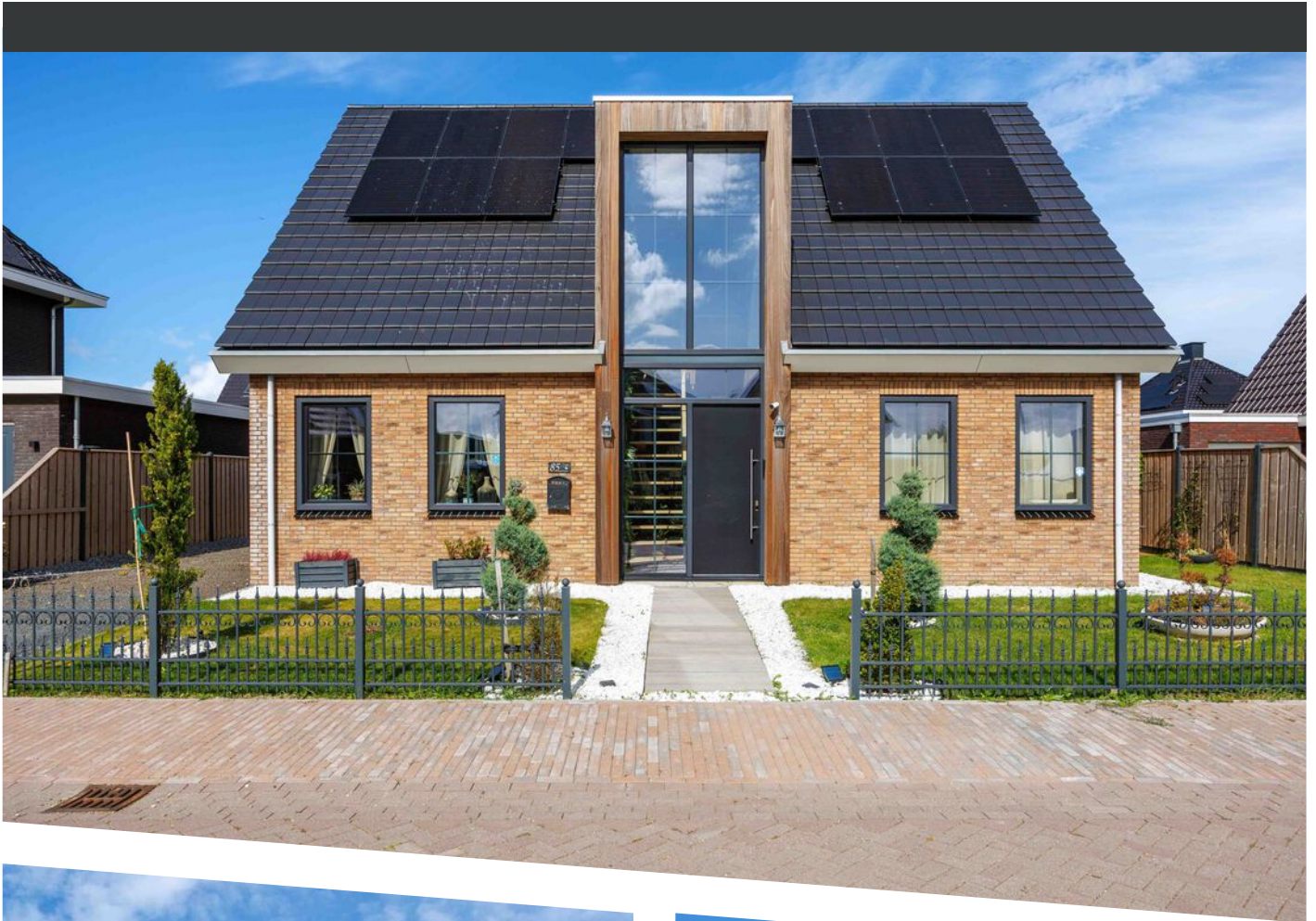
De luxe badkamer combineert moderne elegantie met stoere materialen. Direct in het oog springt de fraaie massieve houten schuifdeur, die perfect past bij de stijl van de woning. De ruimte is voorzien van een stijlvol vrijstaand ligbad, uitgevoerd in matzwart met een koperkleurige staande kraan, ideaal voor een ontspannen avond. Het dubbele wastafelmeubel met natuurstenen waskommen en bijpassende koperkleurige kranen zorgt niet alleen voor luxe, maar ook voor praktisch gemak. Daarnaast vind je hier een toilet en een ruime inloopdouche met regendouche, glazen deur en donkere marmerlook wandpanelen die de ruimte een chique uitstraling geven.

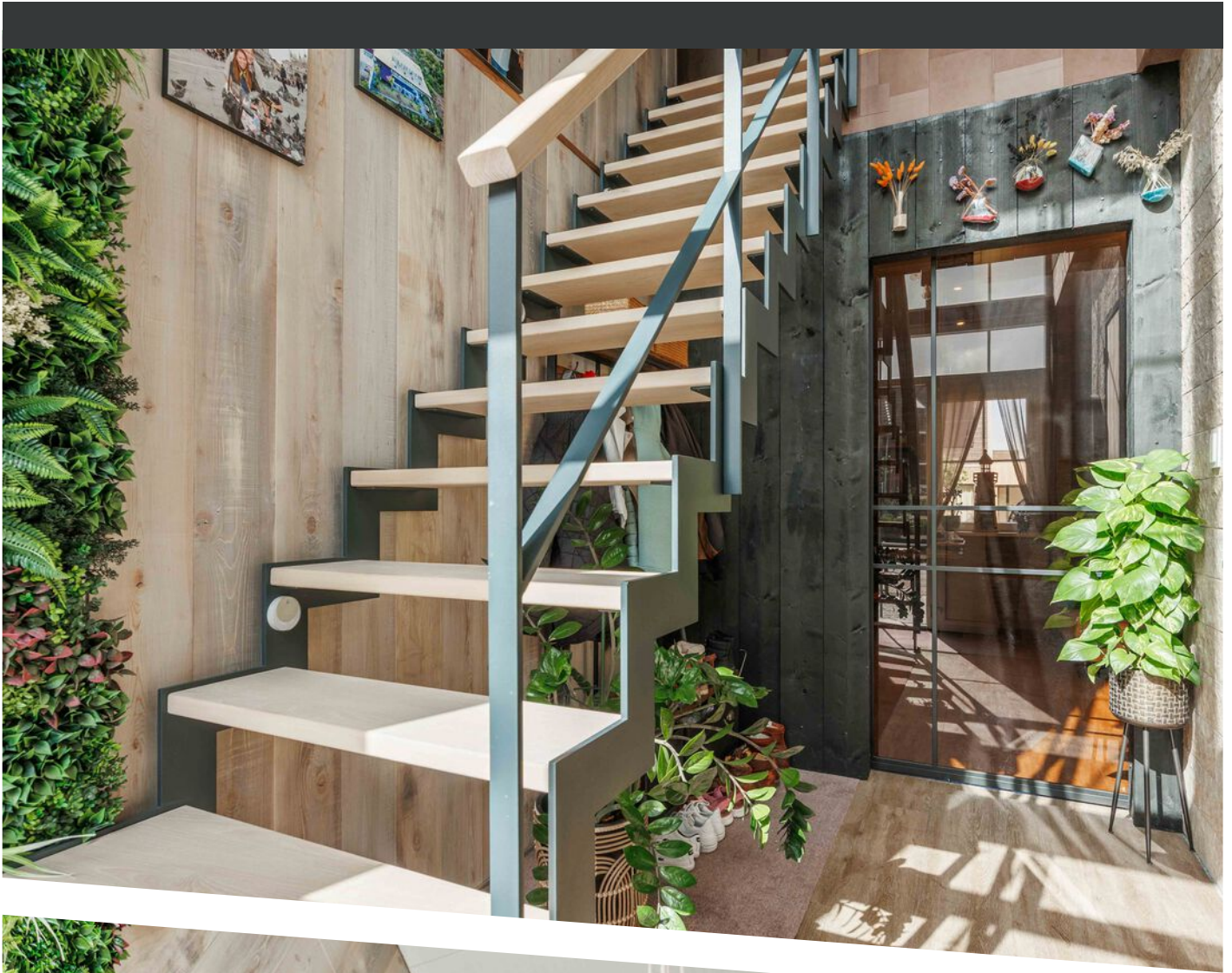
Tuin

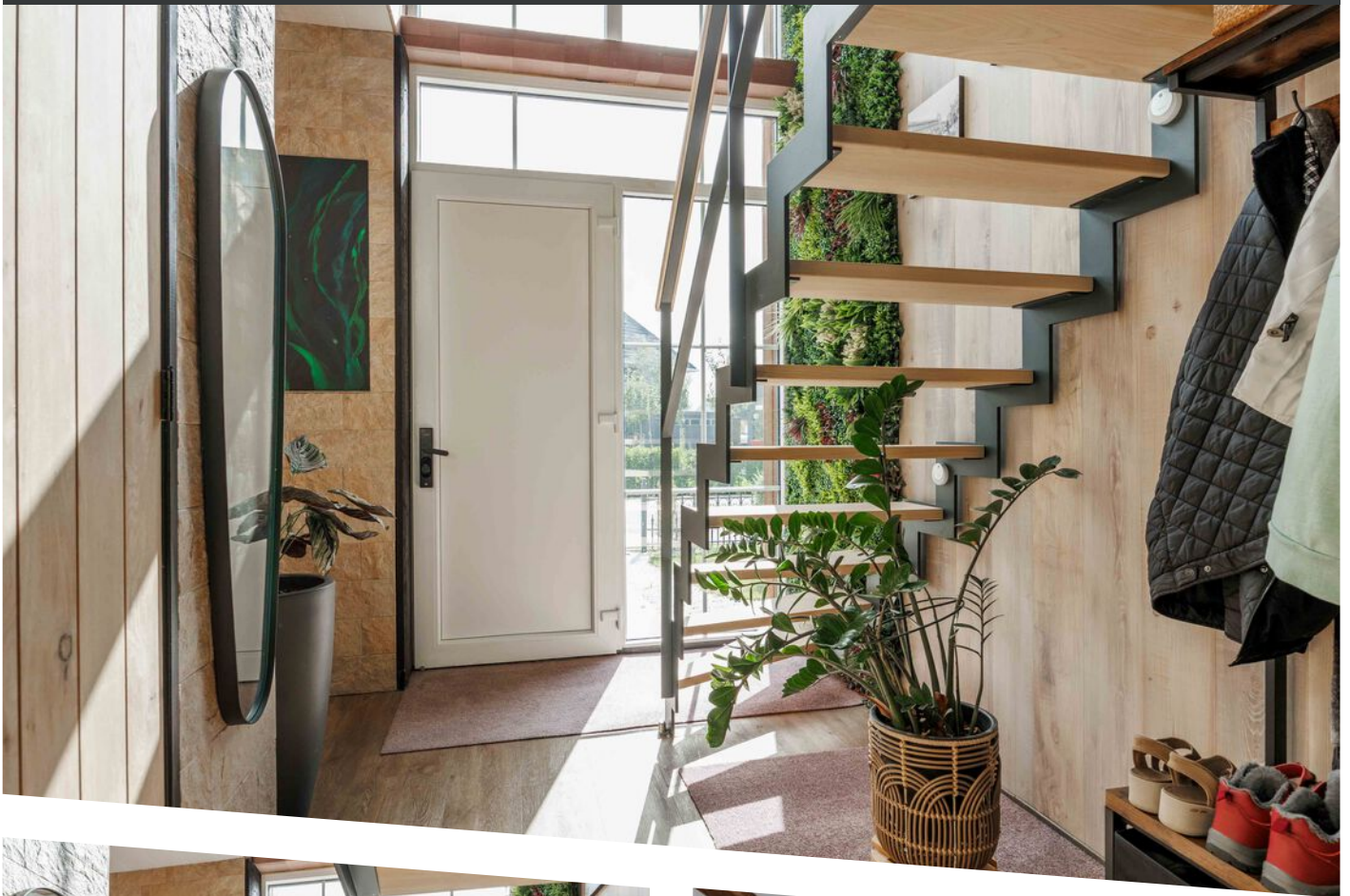
De fraaie aangelegde tuin rondom de woning is geheel af en biedt volop privacy. Een bijzonder pluspunt is de ligging aan open vaarwater (Bolswardervaart), met een eigen luxe hardhouten steiger over de gehele breedte van het perceel wat garant staat voor watersport, vissen of gewoon genieten van de rust. Daarnaast is er een vrijstaande houten berging met overkapping, praktisch voor extra opslagruimte én een fijne plek waardoor je ook bij minder mooi weer kunt genieten van het buitenleven, ongeacht het seizoen. De voortuin biedt parkeergelegenheid op eigen terrein, alsmede een oplaadpunt voor elektrische voertuigen.

Met zijn moderne architectuur, duurzame installaties en hoogwaardige afwerking is Westmeep 85 een woning die luxe en comfortabel wonen combineert. Binnen enkele minuten bereik je het historische centrum van Harlingen met zijn gezellige terrassen, winkels en restaurants. Ook de jachthavens en veerboten naar de Waddeneilanden liggen dichtbij. Dankzij de gunstige ligging zijn bovendien de uitvalswegen richting de Randstad snel bereikbaar (Amsterdam is maar een uurtje rijden).

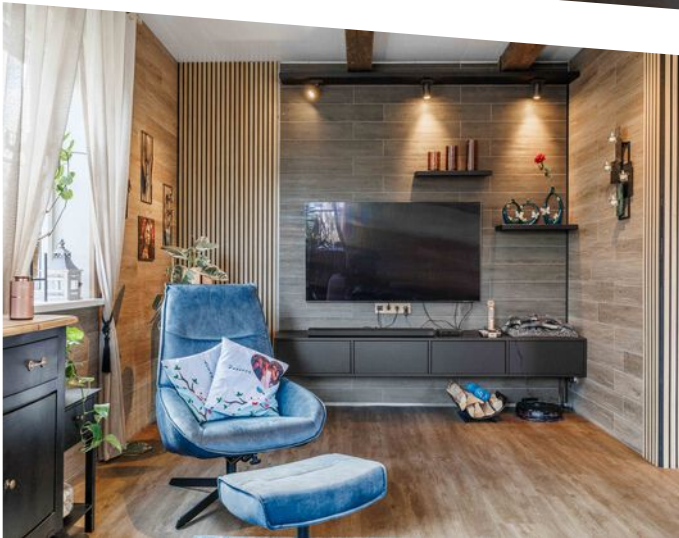
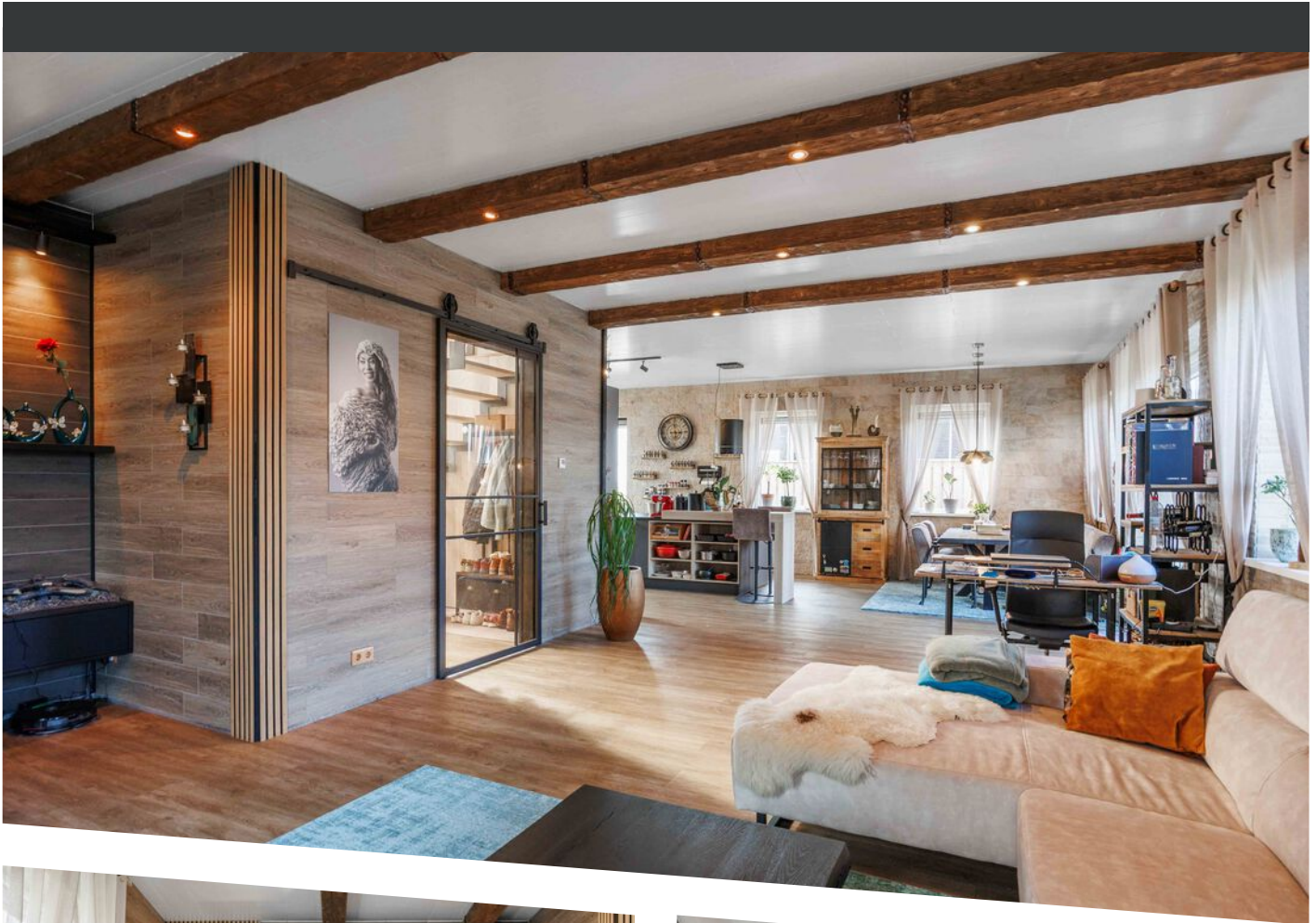
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, veelal aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Dit geldt voor onder meer de opgegeven maten, oppervlakten, isolatie en ouderdom van technische installaties.

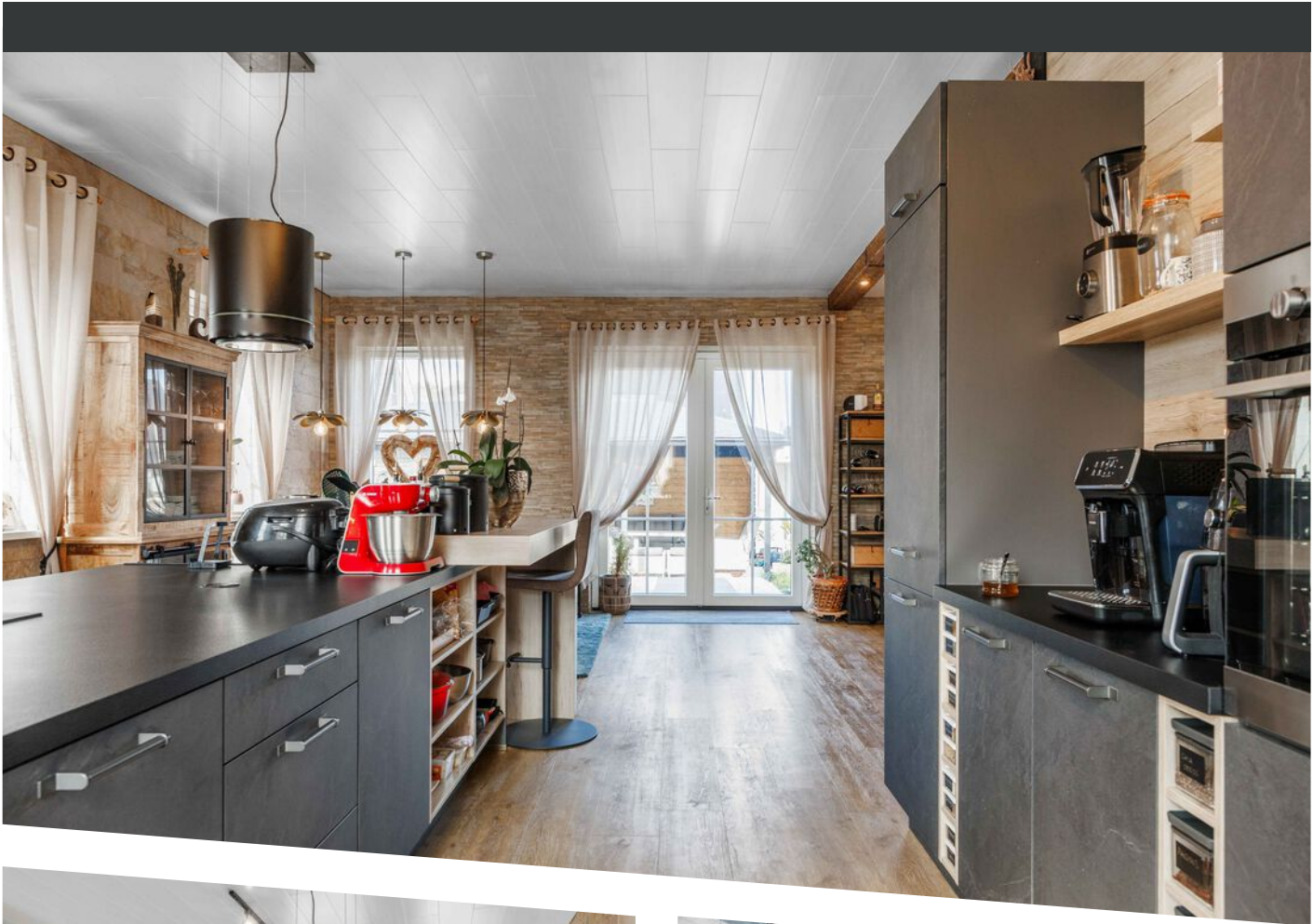


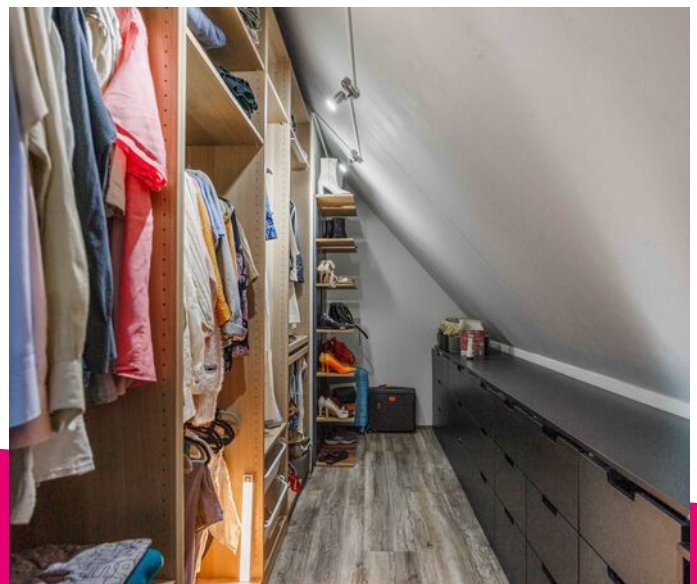
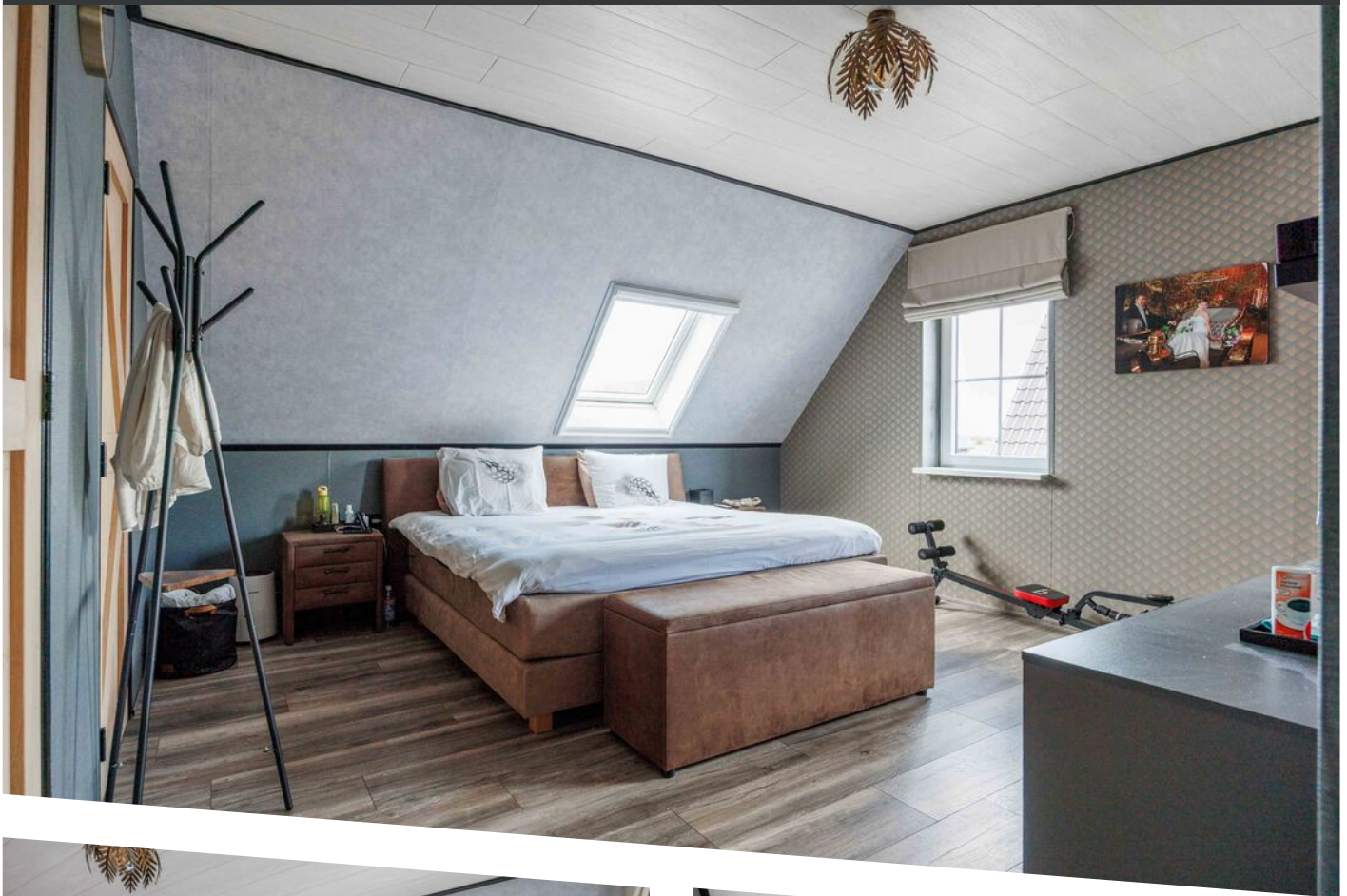


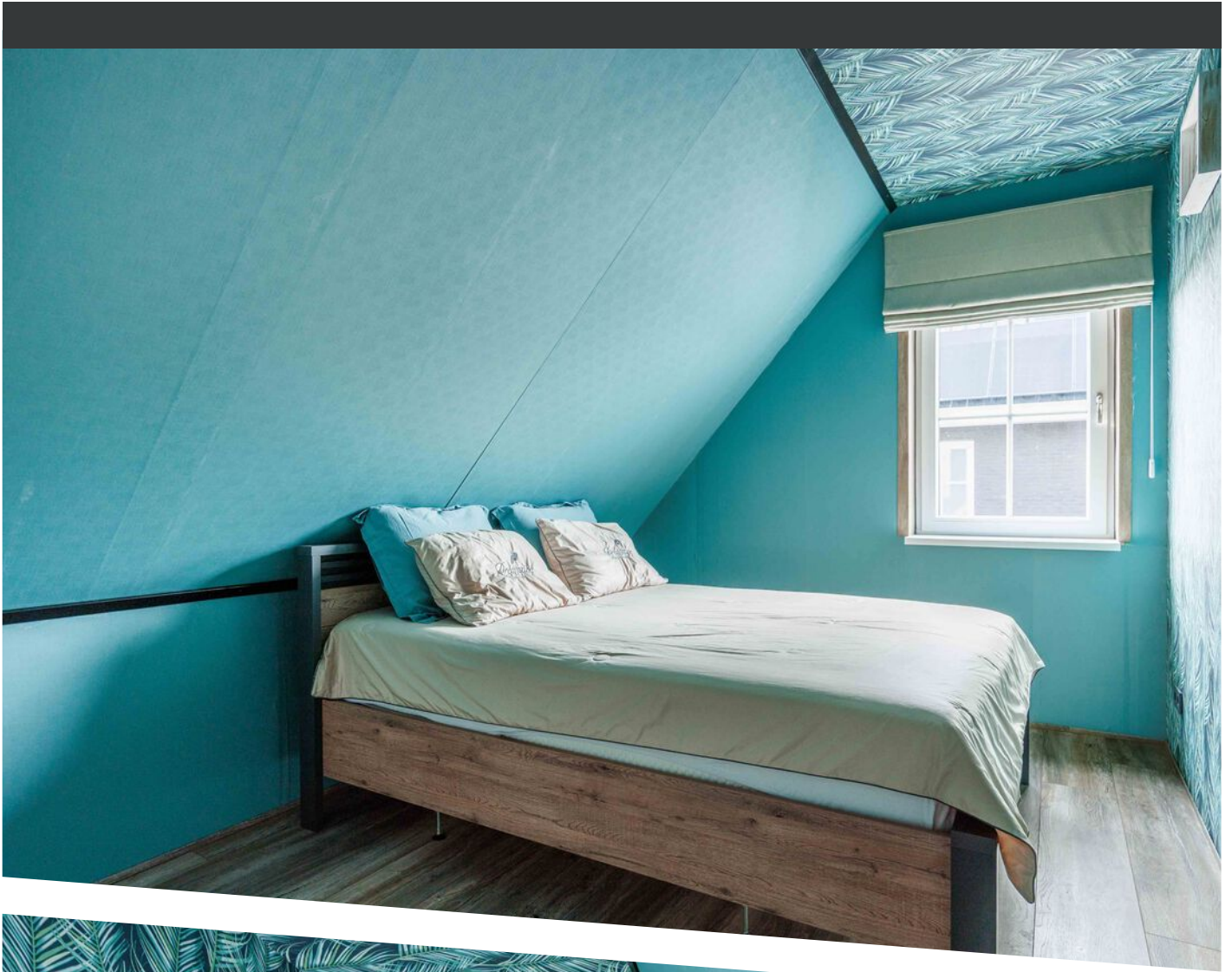


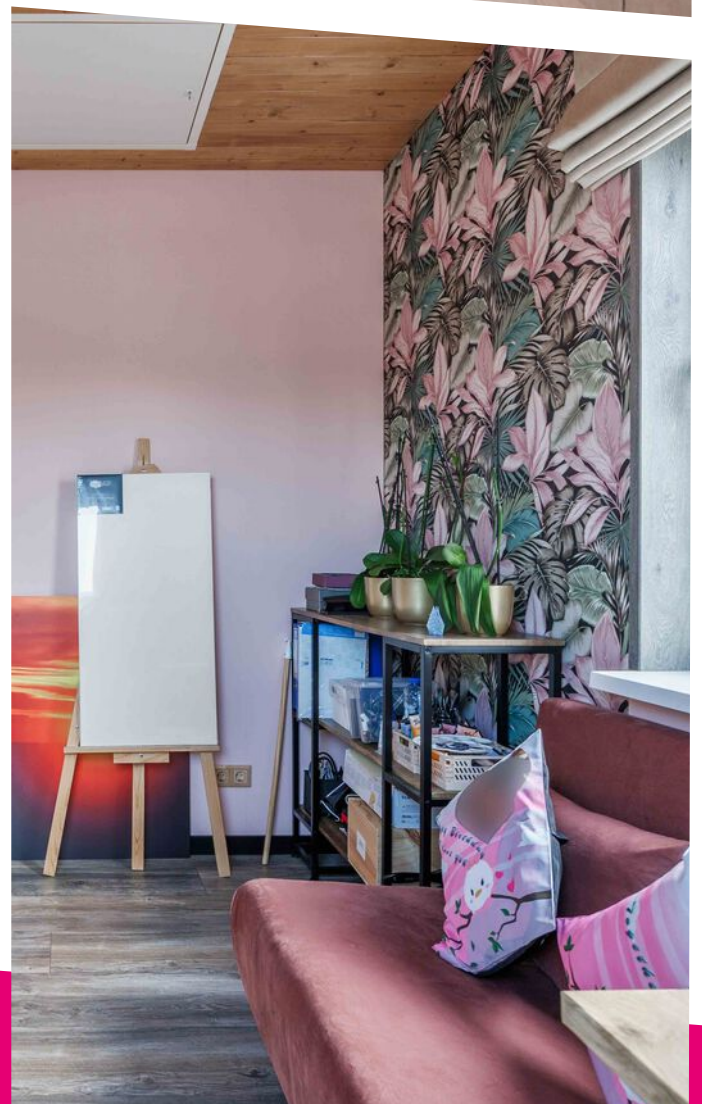
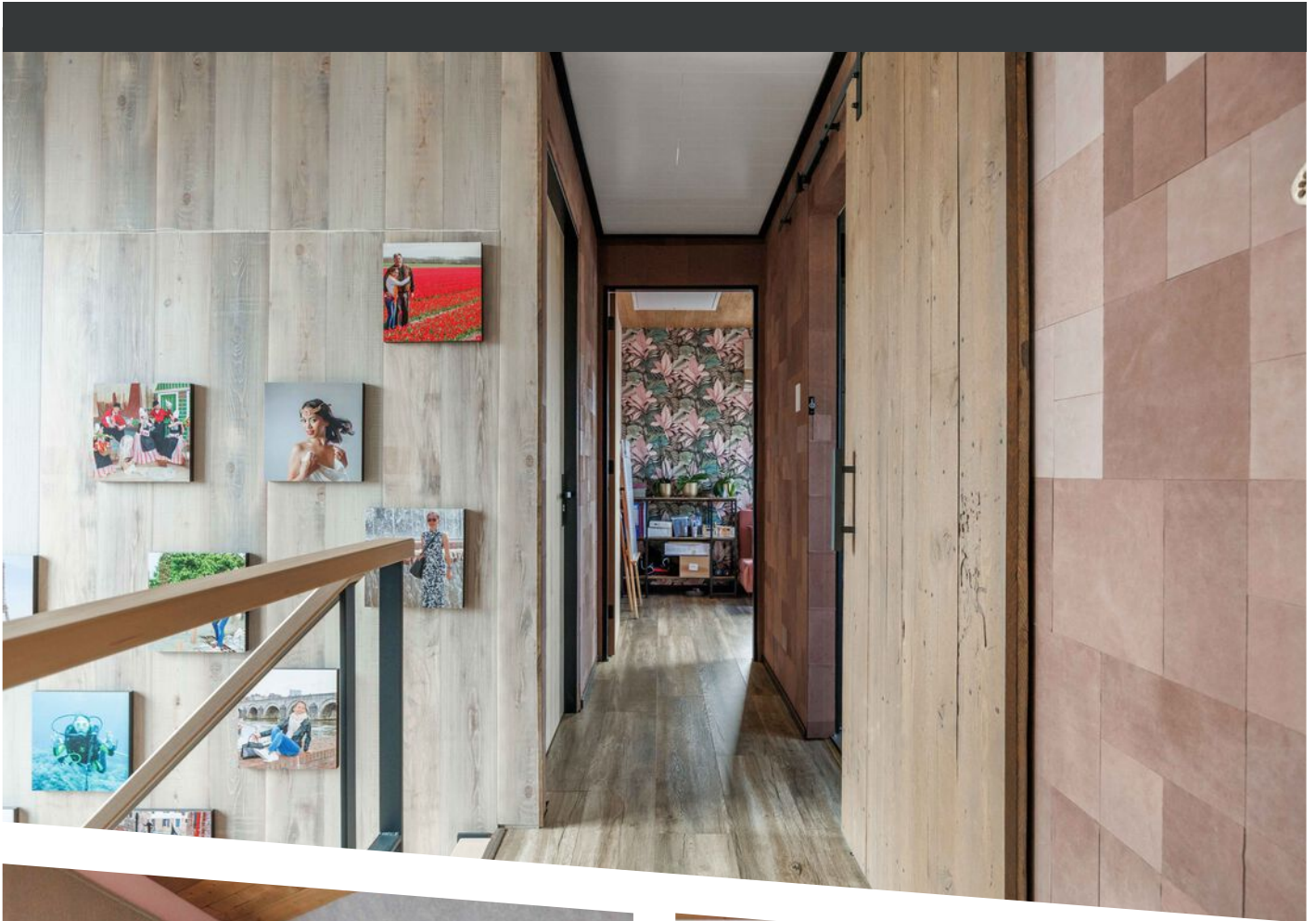




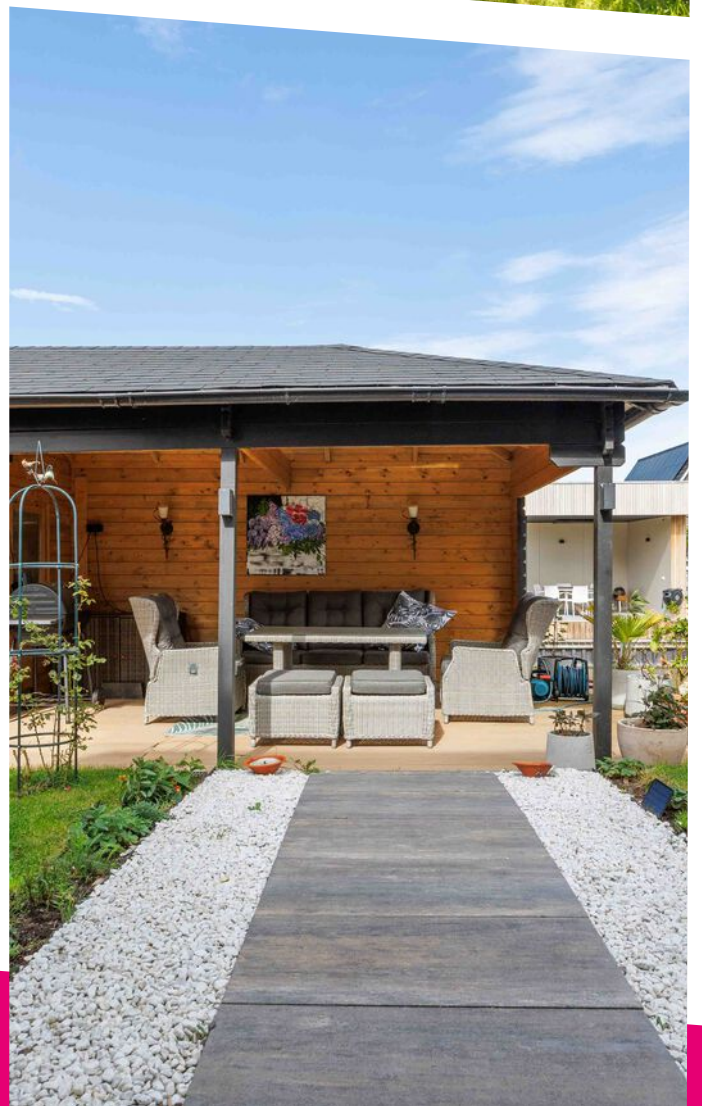
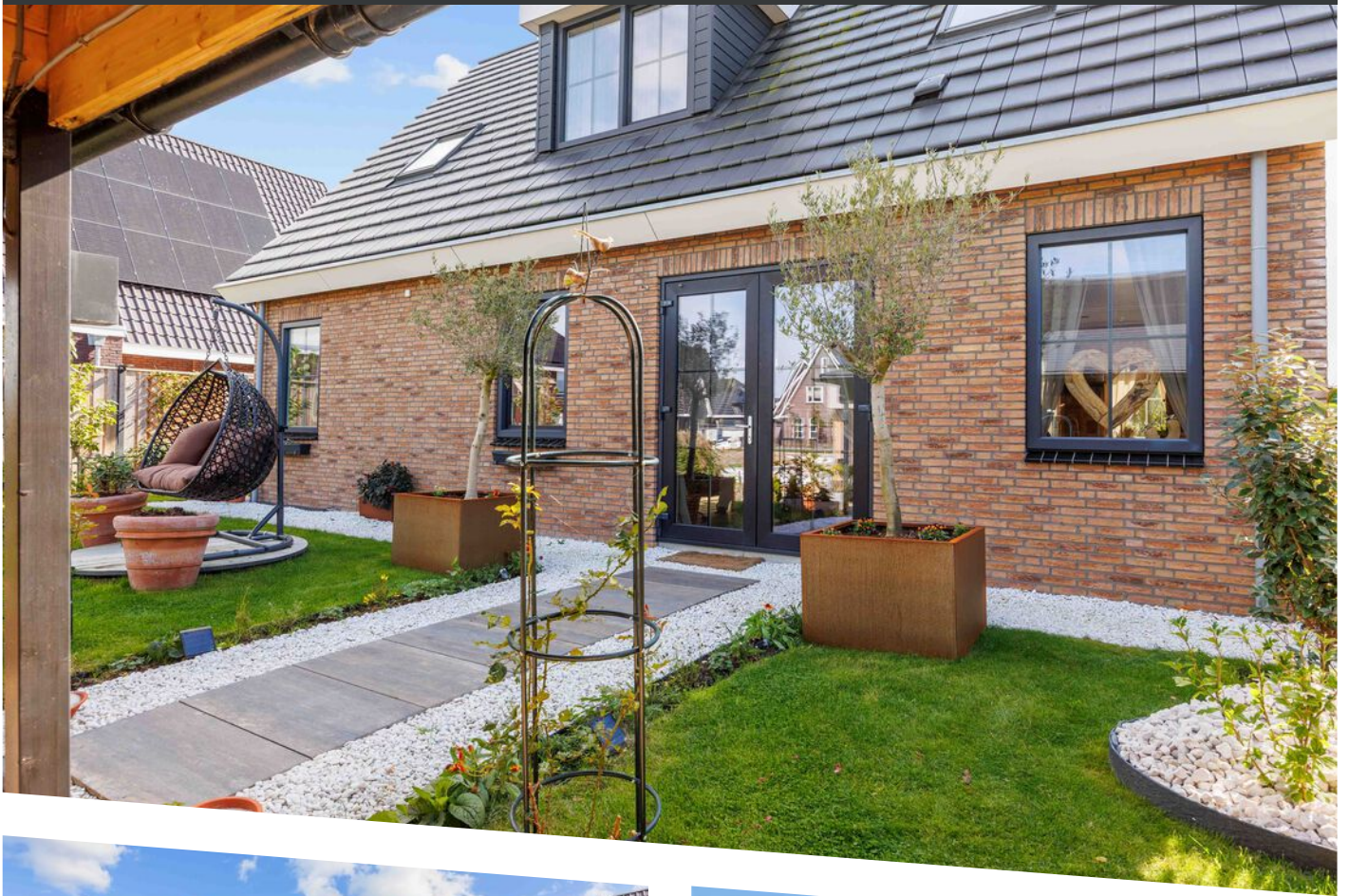


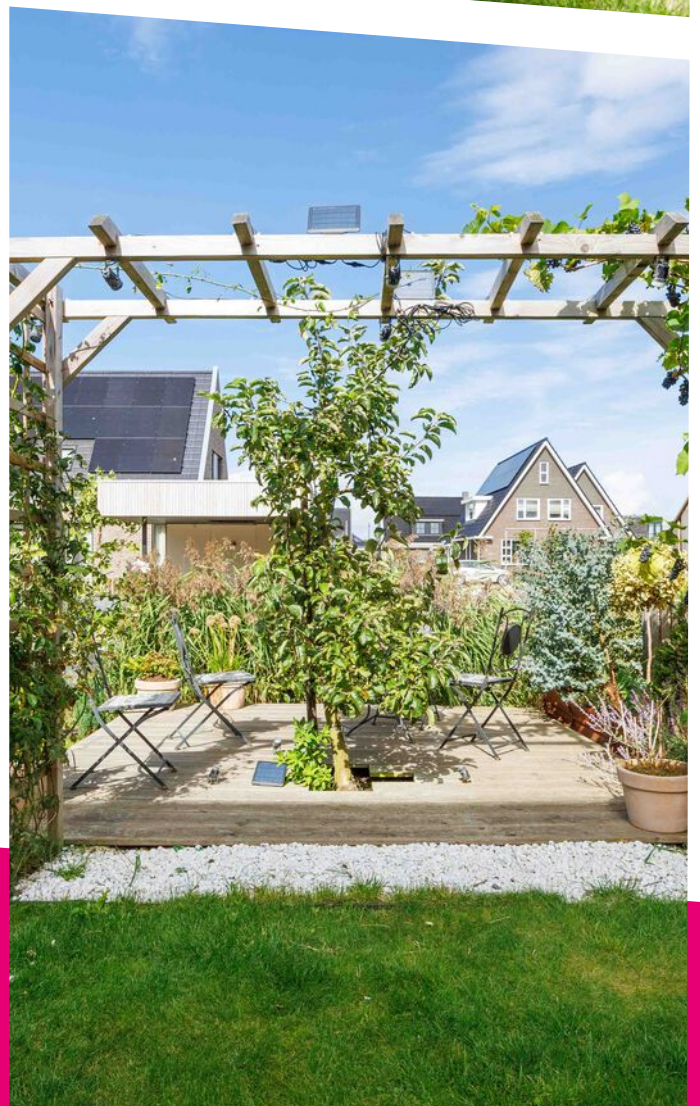
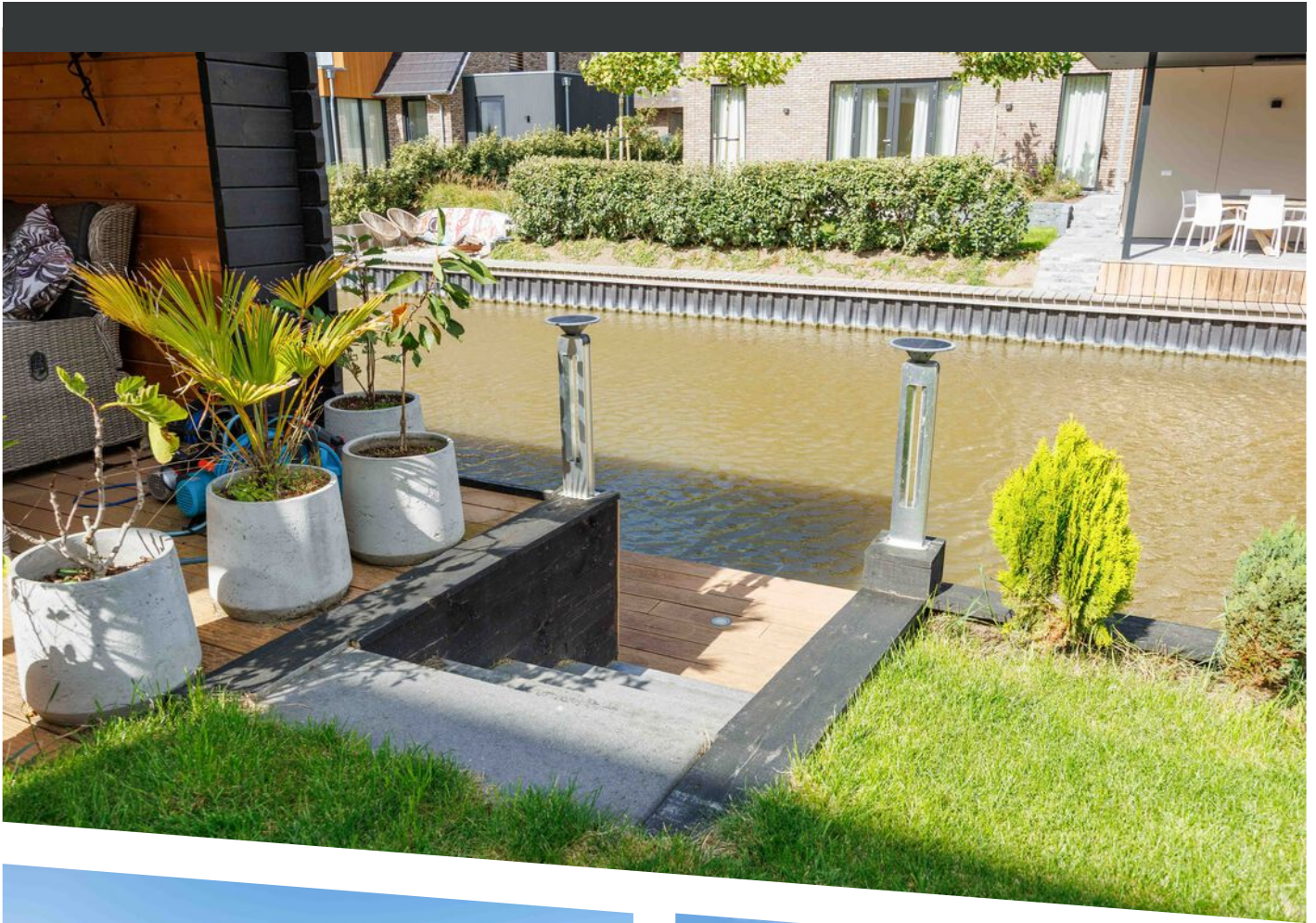


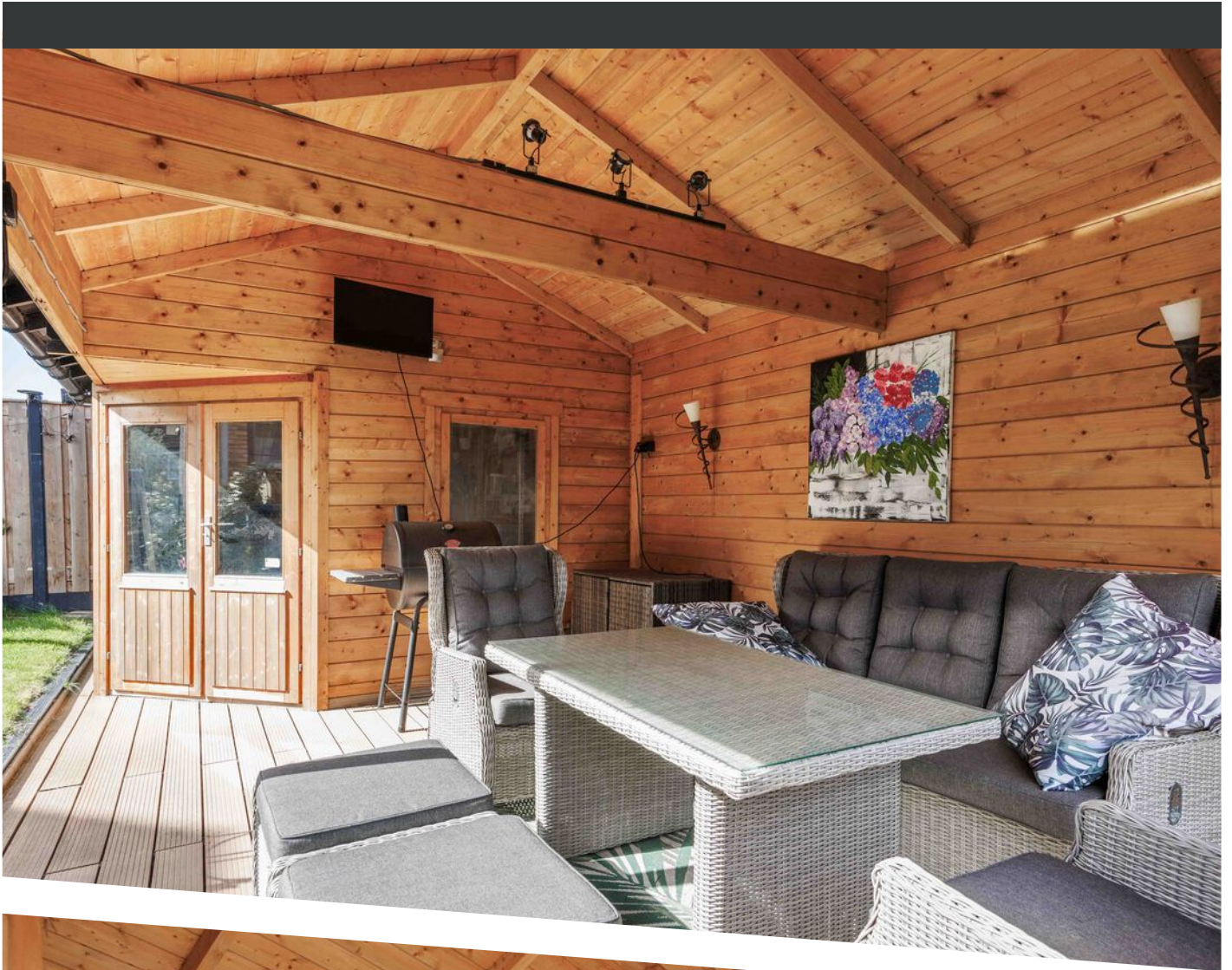


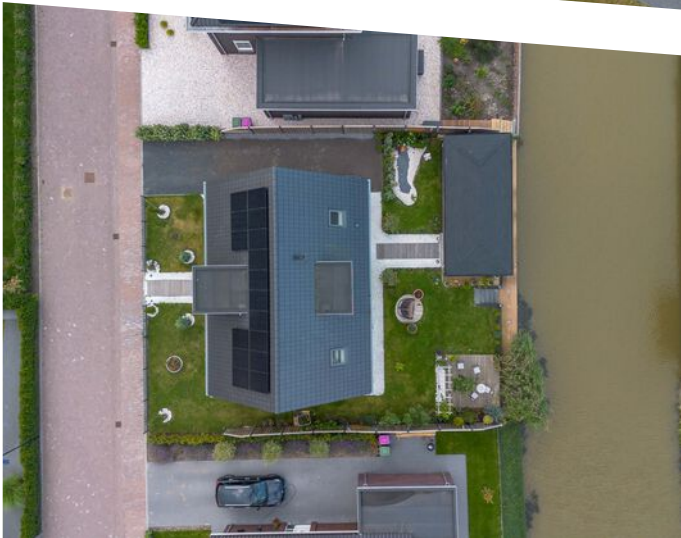












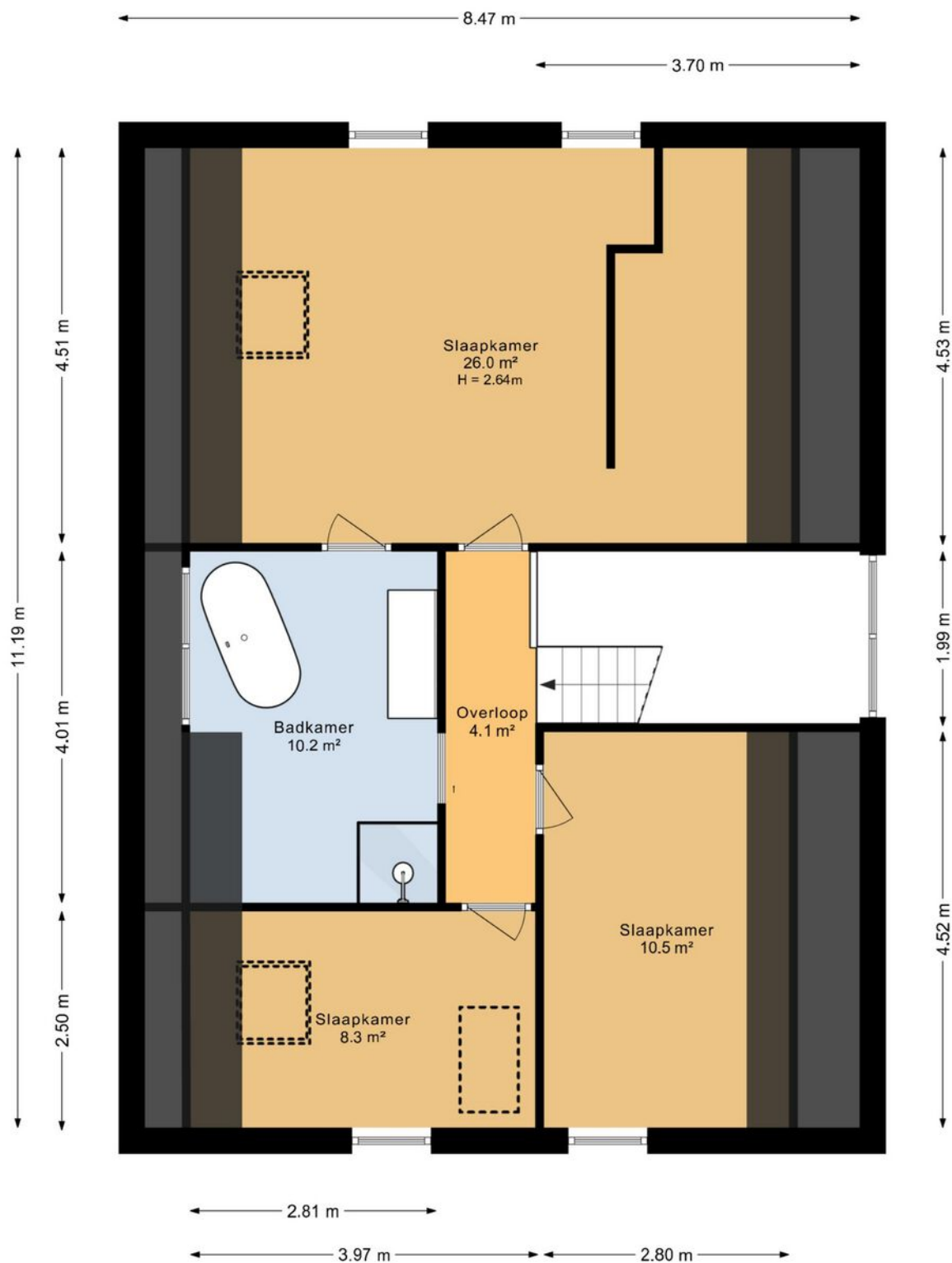
Westmeep 85
Harlingen
Begane grond



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

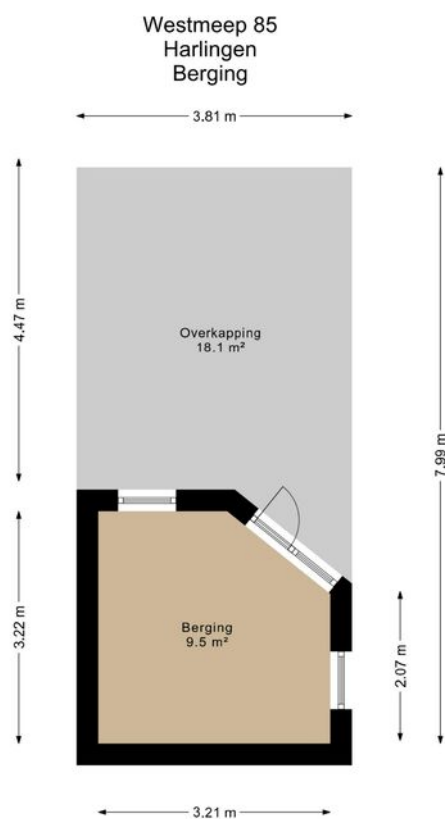
PLATTEGROND BEGANE GROND

Westmeep 85
Harlingen
Eerste verdieping

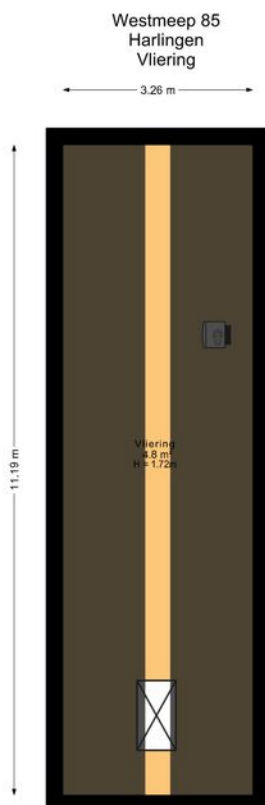


Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND VERDIEPING



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Harlingen

Sectie E

Perceel 785

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 1 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

KADASTRALE KAART



OVER ONS

We zijn actief als makelaar in Friesland met aankoop- en verkoopbegeleiding, maar ook met taxaties en waardepalingen. We kennen met name de regio Noordwest Friesland als geen ander en hierdoor beschikken we over een groot regionaal netwerk. Wij verbinden verkopers en kopers met elkaar. We weten wat er speelt in de regio en bij de aankoper en verkoper. Daarnaast zijn we altijd op de hoogte van de laatste nieuws binnen de woningmarkt. Verder zijn wij gecertificeerd als Vastgoed Nederland makelaar, de branche vereniging.

"Ons kantoor staat in St. Annaparochie, hier werken we vol energie aan de aankoop, verkoop en taxaties van woningen. Maar de meeste klanten spreken we gewoon thuis aan de keukentafel of in de woonkamer. Dat is immers de plek waar het om gaat; de woning. Persoonlijk contact staat bij ons altijd voorop." - Gosse.

Vind de woning die bij u past in de regio Friesland met Miedema Makelaars

Persoonlijk contact, rechtstreeks contact met de makelaar, afspraak en bezichtiging ook 's avonds en in het weekend mogelijk. Dat is waar Miedema Makelaars voor staat!

INFORMATIEF

[Schriftelijkheidsvereiste]

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning.

Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, met dien verstande dat ook deze koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

[Drie dagen bedenktijd]

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst aan hem ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd.

Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

[Bedenktijd en termijnenwet]

De bedenktijd is minimaal drie dagen en begint te lopen op de dag na de dag waarop de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing, waarin staat dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag,

wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen): Ondertekende koopakte door koper ontvangen.

[Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster]

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris kan voor deze inschrijving zorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper door deze inschrijving wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen.

Wordt het eigendom van de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd, dan vervalt deze bescherming.

Bedenktijd	Eindigt op	Bedenktijd bedraagt
Maandag	Donderdag	3 kalenderdagen
Dinsdag	Vrijdag	3 kalenderdagen
Woensdag	Maandag	5 kalenderdagen
Donderdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Vrijdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Zaterdag	Dinsdag	3 kalenderdagen
Zondag	Woensdag	3 kalenderdagen



VEELGESTELDE VRAGEN

Wij geven u antwoord op o.a. deze vragen, alsmede over enkele andere zaken waar veel onduidelijkheden over zijn in het traject van uw interesse in een woning tot en met het bod dat u doet op een woning.

[1] Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

[2] Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

[3] Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook.

Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

[4] Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtcollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

[5] Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

[6] Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijv. nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces.

VEELGESTELDE VRAGEN



Zo'n toezegging kan bijv. inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

[7] Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze vraag is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure.

De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

[8] Zit de makelaarscourtage in de kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper.

TER AFSLUITING

Geachte belangstellende,
Namens de verkoper is getracht u in deze brochure een zo goed mogelijke indruk te geven van het pand. Mocht u nog vragen hebben of wenst u een bezichtiging, dan zijn wij u vanzelfsprekend graag van dienst. De omschrijving van deze woning, foto's, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht.

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheden van vermelde gegevens.

Uitdrukkelijk wordt ook door de verkoper gesteld dat de transactie niet eerder tot stand kan komen nadat niet alleen over de hoofdzaken, prijs e.d., maar ook over de details, zoals roerende zaken, datum oplevering etc., overeenstemming is bereikt tussen beide partijen.

Na een tot stand gekomen overeenkomst zal door de notaris een koopakte worden opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels. Voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) kunnen alleen worden opgenomen, indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

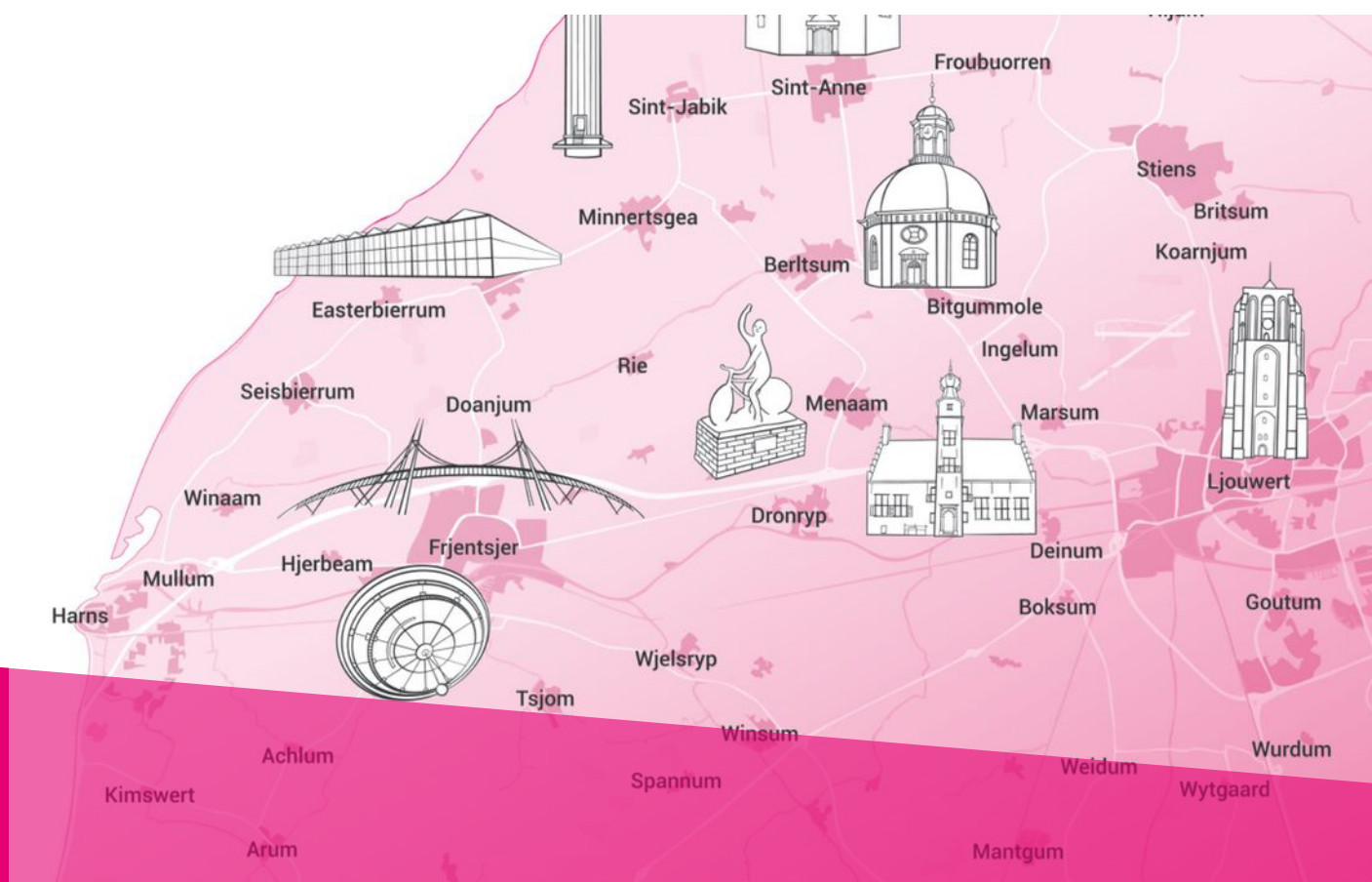
Op alle werkzaamheden van de Miedema Makelaars makelaar zijn de algemene voorwaarden, van de branchevereniging Vastgoed Nederland van toepassing. In deze voorwaarden is onder meer de aansprakelijkheid van de Miedema Makelaars makelaar beperkt tot het bedrag waarop de aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval recht geeft.

Het kopen van een huis is een ingrijpend en ingewikkeld proces.

Miedema Makelaars maakt het u eenvoudig door een totaalpakket aan producten en diensten te leveren, daarbij uitgaande van uw persoonlijke wensen.

Dankzij volledige begeleiding, uitstekende service en scherpe tarieven weten steeds meer mensen Miedema Makelaars te waarderen. Bij Miedema Makelaars spreekt de taal van de klant. Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat, Miedema Makelaars heeft oog voor detail, gedegen maatwerk, intensieve aandacht en een persoonlijke benadering.

VIND DE WONING DIE BIJ U PAST IN DE REGIO FRIESLAND MET MIEDEMA MAKELAARS



MIEDEMA MAKELAARS
Van Harenstraat 10a
9076 BW Sint Annaparochie

☎ 058 203 8012
✉ info@miedemamakelaars.nl
🌐 www.miedemamakelaars.nl