



Baerz & Co

LUXURY HOMES
INTERNATIONAL

MEMBER



PROPERTY BROCHURE



Baerz & Co
LUXURY HOMES
INTERNATIONAL
MEMBER



HARLINGEN

DE GRUTTO 11 - 8862 LB - NETHERLANDS

€685,000 k.k.

HARLINGEN

DE GRUTTO 11 - 8862 LB

VRAAGPRIJS

€685,000 k.k.

Status

beschikbaar

Aanvaarding

in overleg

BOUW

Soort woonhuis

Villa, vrijstaande woning

Soort bouw

bestaande bouw

Bouwjaar

1992

Bijzonderheden

MATEN EN LIGGING

Woonoppervlakte

172 m²

Overige inpandige ruimte

37 m²

Gebouwgebonden buitenruimte 2 m²

Inhoud

730 m³

Perceeloppervlakte

653 m²

Ligging



VILLA FRIESLAND MAKELAARDIJ

Lange Marktstraat 1
8911 AD Leeuwarden

+31 582300623
info@villafriesland.nl



HARLINGEN

DE GRUTTO 11 - 8862 LB

INDELING

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, buitenzonwering, rookkanaal, dakraam, glasvezel kabel, zonnepanelen, natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Klasse	B
Index	
Einddatum	2034-09-18

DIVERSEN

Isolatie	volledig geïsoleerd, hr glas
Type dak	samengesteld dak
Materiaal dak	pannen, bitumineuze dakbedekking
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed

C.V.

Verwarming	cv ketel
Ketel	Remeha Quinta 35C
Bouwjaar	2008
Brandstof	gas
Eigendom	eigendom
Combiketel	1
Warm water	cv ketel

SCHUUR

Soort	aangebouwd steen
Voorzieningen	voorzien van elektra
Aantal	1

GARAGE

Soort	aangebouwd hout
Voorzieningen	elektra, vloering
Capaciteit	1
Aantal	1

TUIN

Tuinen	tuin rondom
Totale oppervlakte	4722 m²
Hoofd tuin	tuin rondom
Achterom	1

PARKEREN

Voorzieningen

parkeervergunningen, op eigen
terrein





HARLINGEN

DE GRUTTO 11 - 8862 LB

OMSCHRIJVING

Deze keurige uitstekend onderhouden traditioneel gebouwde villa met vrij zicht naar het water en inpandige garage is gesitueerd in een geliefde ruim opgezette water woonwijk in Harlingen-zuid nabij het vogelnatuurgebied It Hegewiersterfjild. De woning is traditioneel gebouwd heeft grotendeels kunststof kozijnen, HR glas, strakke daken met geglazuurde pannen en 13 zonnepanelen (2024) resulterend in een nieuw Energielabel B. Met 4 ruime slaapkamers, een riante zolder, 2 livings en een woonkeuken met bijkeuken is de woning bij uitstek geschikt voor een (groot) gezin. De royale oprit naar de riante inpandige garage met berging en vliering maken het geheel compleet. De speelse tuin rondom de woning biedt door de ligging van het perceel volop privacy. Harlingen, de stad aan het Wad heeft een gezellige open cultuur en er is balans tussen stadsleven en natuur. Alle voorzieningen als supermarkten, scholen, sportclubs, medische ondersteuning en het station zijn op loop- of fietsafstand. Door een snelle ontsluiting naar de afsluitdijk zit je binnen een uur in de Randstad.

BEGANE GROND

De royale lichte hal geeft toegang naar de meterkast, het gastentoilet met fonteintje in neutrale kleurstelling, de woonkamer, de keuken en de trapopgang naar de verdieping.

De woonkeuken is eenvoudig maar functioneel en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Er is ruim plek voor een gezellige eethoek. De keuken heeft middels een hal met achterdeur naar de garage toegang tot een riante bijkeuken. Hier is een extra keukenblok met spoelbak, ruimte voor extra witgoed, wasmachine en droger en een deur naar de tuin. De technische ruimte heeft hier een eigen kast.

De ruime lichte woonkamer bestaat eigenlijk uit 2 delen. Een intieme voorkamer waar plek is voor een riante loungehoek en eettafel met vrij zicht naar het open vaarwater (Bolswardervaart) en een tuinkamer met in de grote kunststof pui openslaande deuren naar het west-terras en de fraai aangelegde tuin. Hier is plaats voor een werkhoeck met zicht naar de waterkant en een loungehoek. De centraal gesitueerde houtkachel geeft de tuinkamer extra sfeer.

Alle hoeken in de fijne lichte woonkamer geven direct een goede energie door het zicht van alle kanten op de verzorgde tuin rondom de woning; rust en ruimte. Iets dat benadrukt wordt doordat de woning is gelegen op een hoekperceel en de wijk ruim is opgezet. De woning wordt verwarmd middels CV met aansluiting op

radiatoren.

VERDIEPING

De eerste verdieping met de ruime overloop en inbouwkastruimte is bereikbaar via de trap in de hal. De 4 slaapkamers zijn allen speels van indeling en ruim van formaat.

De ouderslaapkamer is gelegen aan de voorkant, heeft een balkon met zicht over het water en een deur met vaste trap naar de riante zolderverdieping.

De tweede en derde slaapkamers zijn gelegen aan de achterkant. De vierde slaapkamer aan de westkant. Deze heeft een riante raampartij tot aan de nok en biedt prachtig zicht over de tuin en het groen.

De badkamer op deze verdieping heeft een lichte kleurstelling en is voorzien van een ligbad, douche, wastafel, en toilet. Het dakraam zorgt hier voor voldoende daglicht.

ZOLDER

Middels een vaste trap achter een deur in de ouderslaapkamer is de zolder bereikbaar. Een bijzonder royale ruimte met stahoogte gesitueerd over de gehele woning.

GARAGE

De inpandige garage is voorzien van een betonvloer en heeft een vaste trap naar de vliering en een brede garagedeur. De ruimte is opgedeeld in een garage en een berging/werkplaats met loopdeur naar de tuin en is zeer royaal van formaat.

TUIN

De fraai aangelegde speelse tuin heeft diverse soorten vrucht- en fruitbomen zoals wilde kastanje, appel, peer en een bramenstruik. Het perfect onderhouden gazon wordt afgewisseld door bestrating. De tuin rondom de woning biedt veel privacy en er zijn diverse terrassen aangelegd op plekjes waar je al vroeg in de ochtend met een kop koffie de zon vangt of juist aan het einde van de dag de laatste stralen. Het water waar de woning op uit kijkt is een aftakking van de Bolswardervaart, bekend van de Elfsteden route.

BIJZONDERHEDEN

- Volledig geïsoleerd, kunststof kozijnen, 13 zonnepanelen (2024)
- Energie label B
- Goede woonstand in ruime villawijk
- Vrij zicht op vaarwater
- Ruime inpandige garage met vliering en berging
- Glasvezel
- Schilderwerk 2022
- Fraaie, goed onderhouden tuin rondom
- Amsterdam binnen een uur bereikbaar!

HARLINGEN

Harlingen aan de Waddenzee, benoemd tot de mooiste havenstad van Friesland met maar liefst zeshonderd monumenten heeft het allemaal. Wonen aan de wadden zee met haar prachtige flora en fauna, op steenworp afstand van de wadden eilanden, stranden en alle voorzieningen als gezellige restaurants, culturele evenementen, winkelstraatjes, scholen en een treinstation.

De havenstad heeft een historie die teruggaat tot het begin van de 13e eeuw. De nautische inslag bepaalt tot op de dag van vandaag de sfeer in en rond het karakteristieke havengebied waar het in de zomer een komen en gaan is van (internationale) toeristen, zeelieden en waddengebied liefhebbers.

Dankzij de locatie ten noorden van de afsluitdijk is Amsterdam bereikbaar binnen het uur.



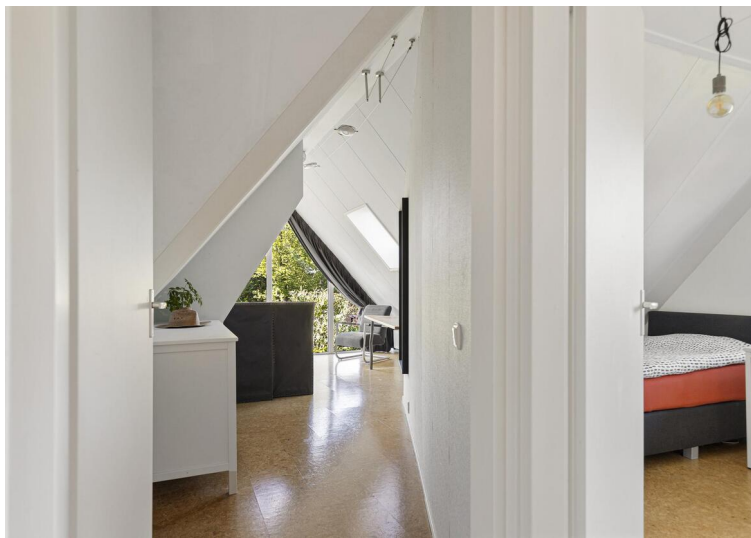








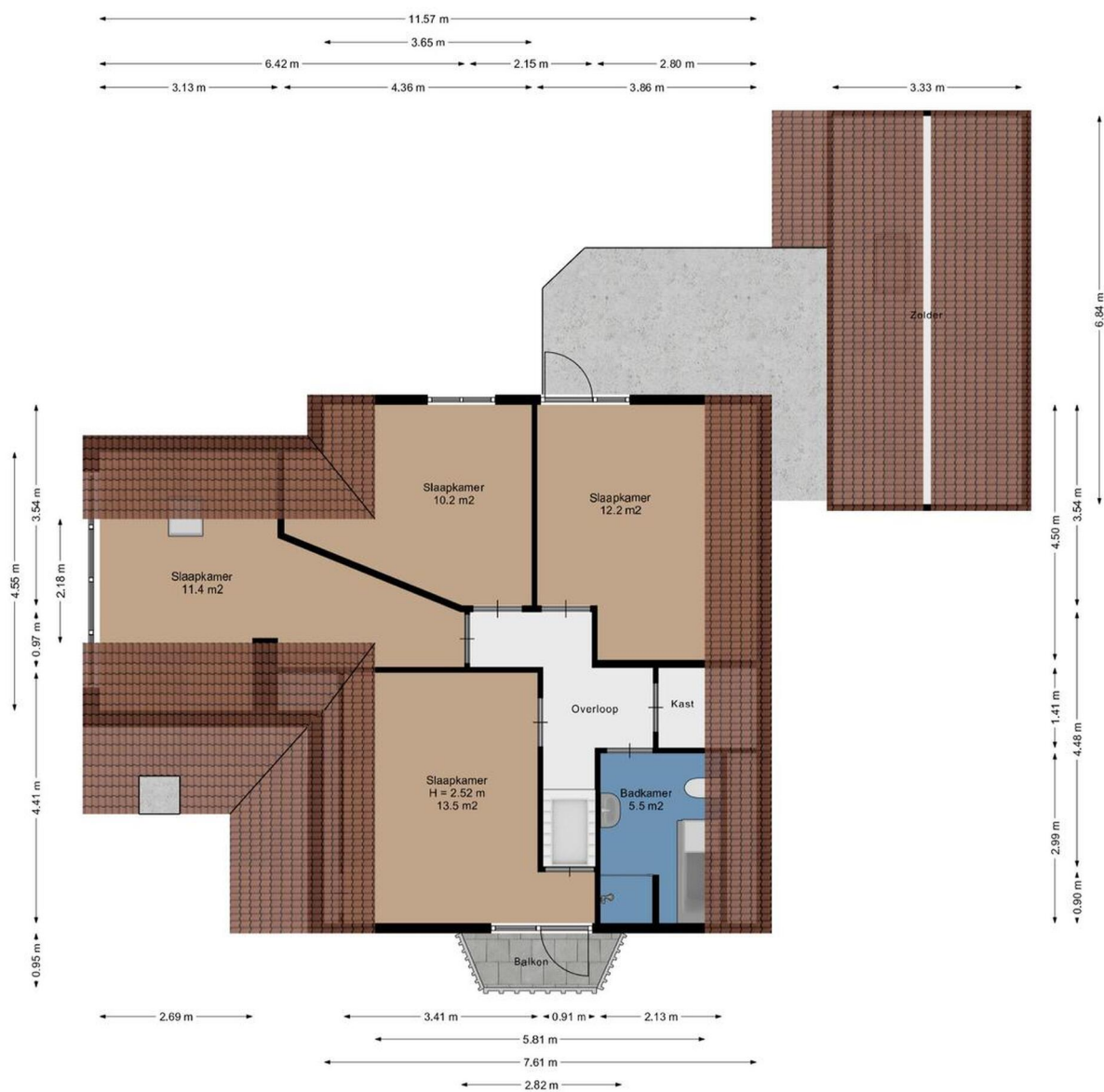




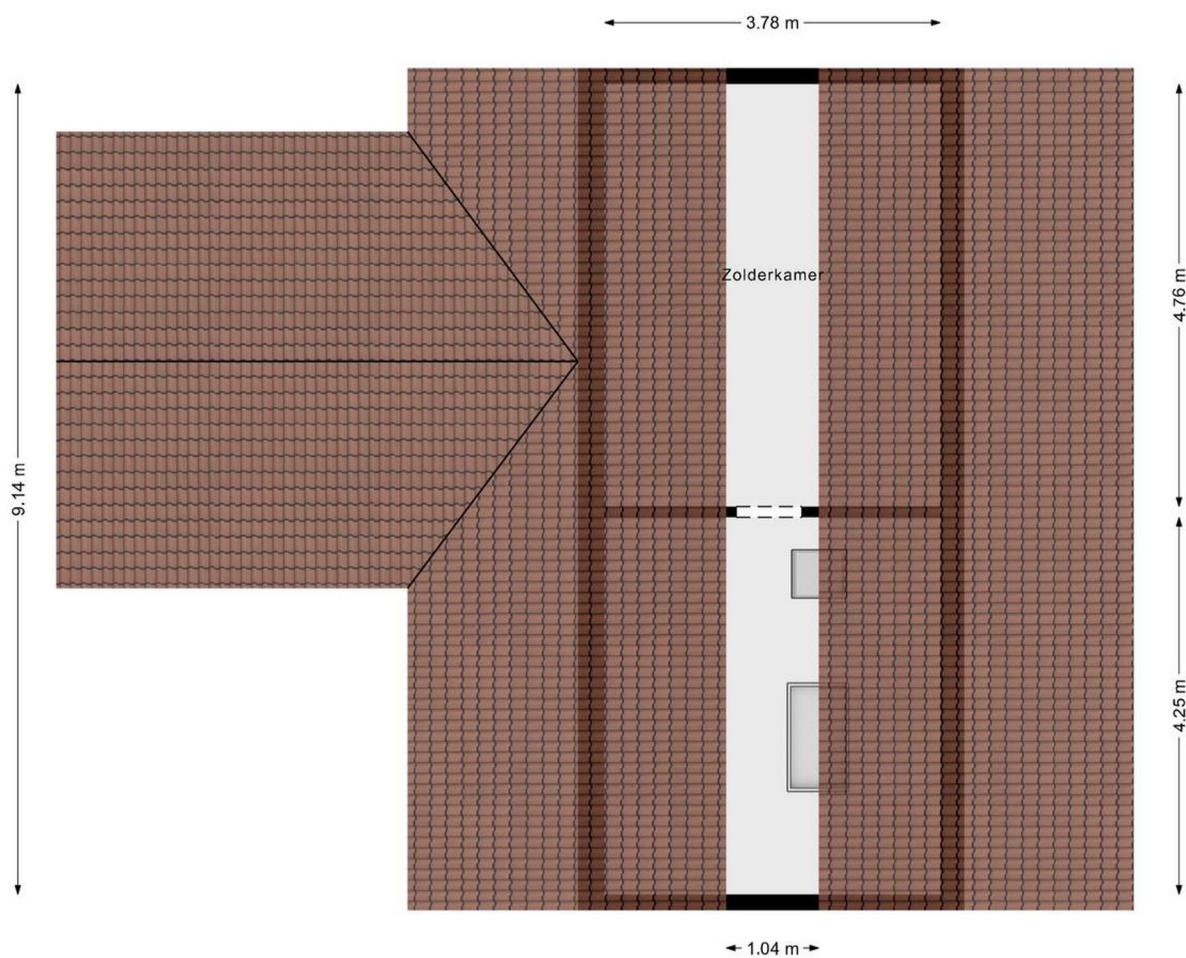




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
www.villafriesland.nl



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



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



Villa Friesland Makelaardij

Lange Marktstraat 1
8911 AD Leeuwarden

+31 582300623

info@villafriesland.nl

WWW.VILLAFRIESLAND.NL



WWW.BAERZ.COM