

# TE KOOP



## Rozemarijnstraat 3, Harlingen

Vraagprijs € 348.500,- k.k.

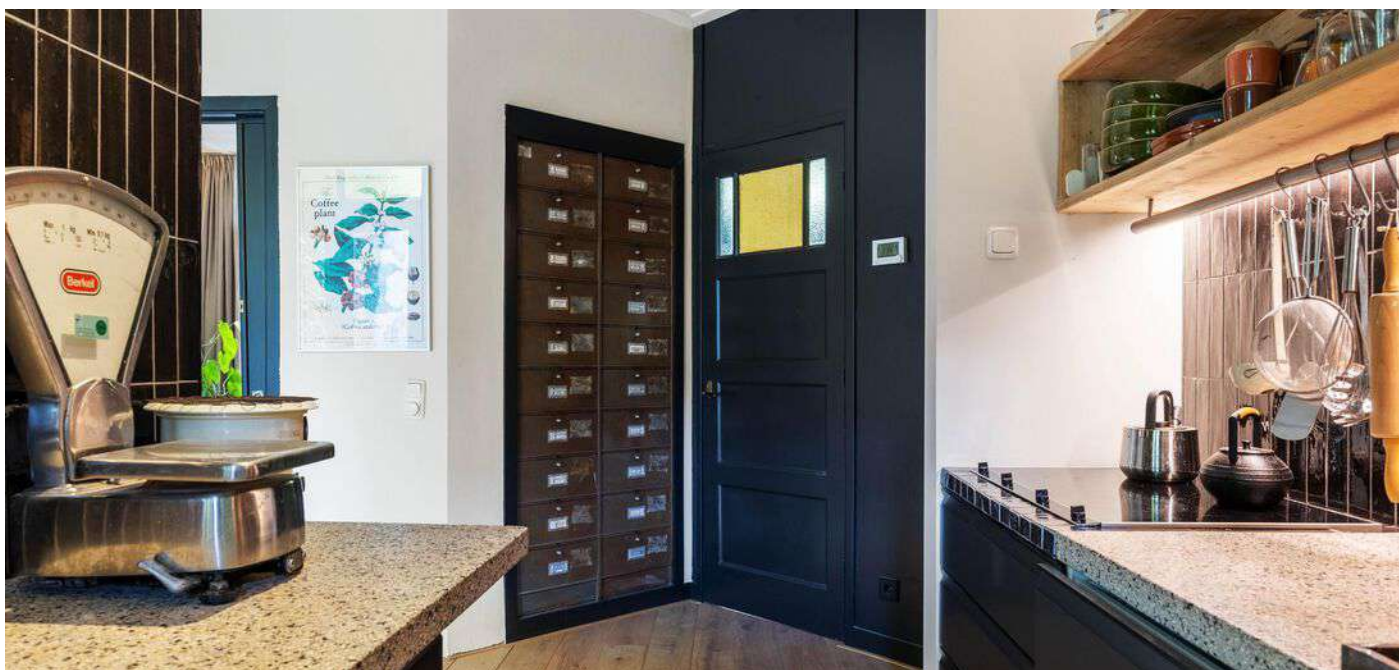
Vestiging Franeker  
Noord 58  
8801 KR Franeker  
0517 39 52 25

Vestiging Harlingen  
Zuiderhaven 7  
8861 CJ Harlingen  
0517 43 12 24

[info@vdwalmakelaars.nl](mailto:info@vdwalmakelaars.nl)  
[vanderwalmakelaars.nl](http://vanderwalmakelaars.nl)



*“Authenticiteit en modern comfort!”*



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
88 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
115 m<sup>2</sup>

Inhoud  
357 m<sup>3</sup>

Energie label  
B

## > Omschrijving

Dit is weer zo iets bijzonders: hier woon je écht midden in het historische centrum van Harlingen, en tóch op een heel rustig plekje en bovendien heb je hier je eigen groene oase waar je je in alle rust en privacy kunt terugtrekken... De woning is een fraaie mix tussen modern wooncomfort en authentieke elementen. Er is, met veel gevoel voor stijl en effectief gebruik makend van de ruimte, een heel eigen woning gecreëerd. Met o.a. een knusse woonkamer, een tuingerichte keuken, een fraaie badkamer en 2 slaapkamers. Buiten zitten doe je op het dakterras of in de tuin: met één en al groen om je heen! De winkels, eetgelegenheden en havens zijn direct om de hoek: heb je nog meer te wensen? Totale perceeloppervlakte: 115 m<sup>2</sup>.

Indeling.

B.g.: entree, hal met keurig toilet en trapopgang, vanuit de hal kom je in de woonkeuken. De keuken zelf bestaat uit 2 delen: een deel met een inductiekookplaat en een spoel-/werkdeel. Het granito aanrechtblad met de robuuste spoelbak herinneren aan vroeger tijden, terwijl het kleurgebruik en de donkere tegeltjes het juist weer eigentijds maken. Via de keuken is de kelder bereikbaar. Een bijzondere ladekast gemaakt van oude archieflades is ook zo'n bijzonder element in de ruimte! Suitedeuren geven toegang tot de woonkamer: een knusse ruimte met een mooie erker en glas-in-lood ramen. Er is een schouw met een houtkachel: om te kunnen genieten van die lekkere warmte van een dergelijke kachel. Achter geen openslaande deuren toegang tot het terras en de tuin, waar je heerlijk beschut en vrij buiten zit en geniet van een kop koffie of thee. Er is ook een berging voor tuinspullen en fietsen.

Boven (1ste verd.): grote overloop met vaste kastruimte. Door de slimme indeling is hier verrassend veel ruimte voor kleding e.d. Er zijn 2 slaapkamers en een verzorgde badkamer met - helemaal in stijl - een bad op pootjes! Verder een wastafel, een grote spiegel, een inlopdouche met stort- en handdouche waarbij het daglicht heel mooi van boven komt, en een 2de toilet. Vanaf de overloop is het dakterras bereikbaar. Het is in 2 hoogtes verdeeld en je kunt via een zwembadtrapje (!) van het ene naar het andere dakterras. De trap op de overloop leidt naar de ... (2de verd.) met een logeer-/zolderruimte en berging.





Goed om te weten:

- verwarming/warm water middels CV installatie (Remeha combiketel); vloerverwarming op de begane grond en de verdieping; houtkachel in woonkamer;
- voorzien van gevel- en vloerisolatie, (grotendeels v.v.) dakisolatie en glasisolatie (m.u.v. glas-in-lood bovenlichten); energielabel B;
- er liggen 6 zonnepanelen op het dak;
- de verschillende, soms onverwachte, toepassingen van oude materialen en objecten maken het een bijzonder geheel;
- op de zolderverdieping is nog enige afwerking gewenst (vnl. betimmering);
- oorspronkelijk is het bouwjaar 1840 (bron: BAG), maar het is vermoedelijk opnieuw opgetrokken rond 1927;
- parkeren in de binnenstad middels een bewonersvergunning (€ 28,90,- p. auto p. kalenderjaar | 2026).

Harlingen is één van de oudste zeehavensteden van Nederland en staat bekend om zijn nautisch verleden en cultureel erfgoed. Het heeft een fraai historisch centrum, meerdere havens, vele monumenten, leuke winkels, fijne restaurants, diverse scholen en supermarkten en vergeet niet de bootverbinding naar Terschelling en Vlieland, de grote bruine vloot en het stadsstrand. Kortom: Harlingen heeft alles wat nodig is om lekker te wonen!

Funderingsrisico-indicator (via Fundermaps): 0. Betekenis: geen verhoogd risico (A, B of C). Dit kan het geval zijn wanneer het funderingstype van een pand geen risico loopt op grondwater gerelateerde funderingsproblemen, zoals droogstand van houten palen, bacteriële aantasting, ongelijkmatige zetting of optrekkend vocht. Ook kan dit het geval zijn wanneer de fundering is hersteld. In deze categorie vallen zowel panden waarbij deze uitkomsten zijn vastgesteld (afgeleide betrouwbaarheid) als panden waarbij dit is gebaseerd op modelmatige uitgangspunten. Daarnaast kan dit het geval zijn wanneer het pand is onderzocht en is aangetoond dat er geen risico aanwezig is. (Bron: DataNed - Vastgoed Nederland).

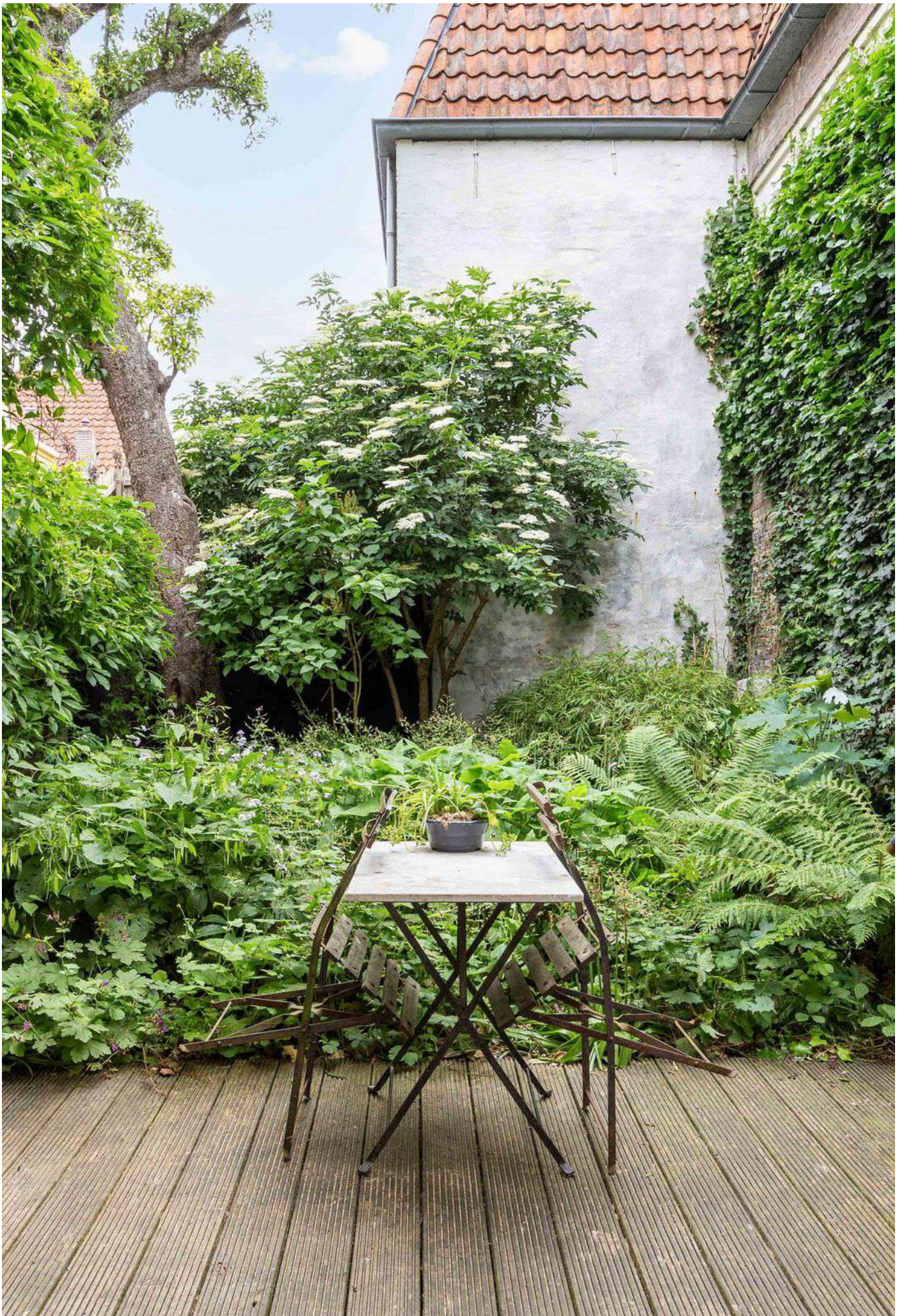
Verkoper, de makelaar en Vastgoed Nederland staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de

staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, en is geheel vrijblijvend. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten, oppervlakten en energielabel zijn indicatief. Kandidaat koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken (aan uw aankopend makelaar/adviseur) en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen.

Toelichting NEN2580: afmetingen worden middels de meetinstructie conform NEN2580 door een externe professionele partij vastgesteld. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

> Nieuwsgierig geworden? Bel, app of mail ons voor meer informatie over deze woning aan de Rozemarijnstraat 3 in Harlingen, of vraag de brochure aan via Funda.nl! <





**NA DEZE KORTE IMPRESSIE, VOLGT NU EEN  
UITGEBREIDE FOTOPRESENTATIE...**



Van der Wal makelaars Franeker, Harlingen e.o.

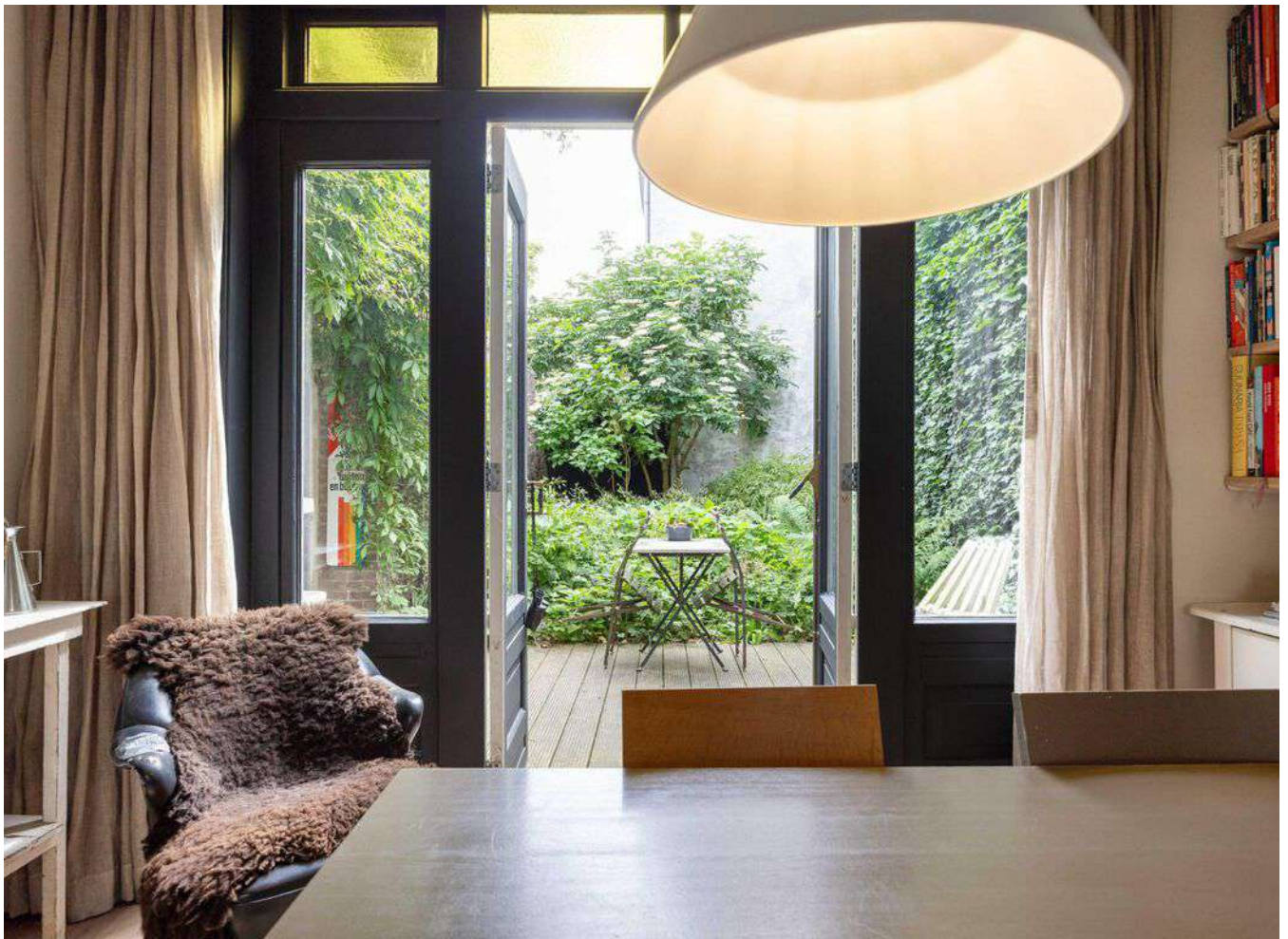






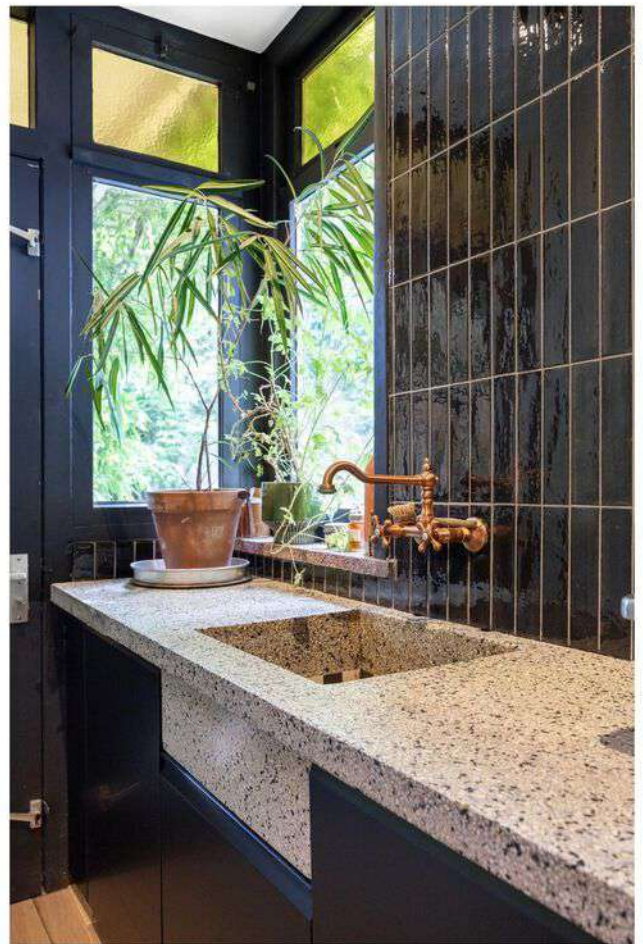














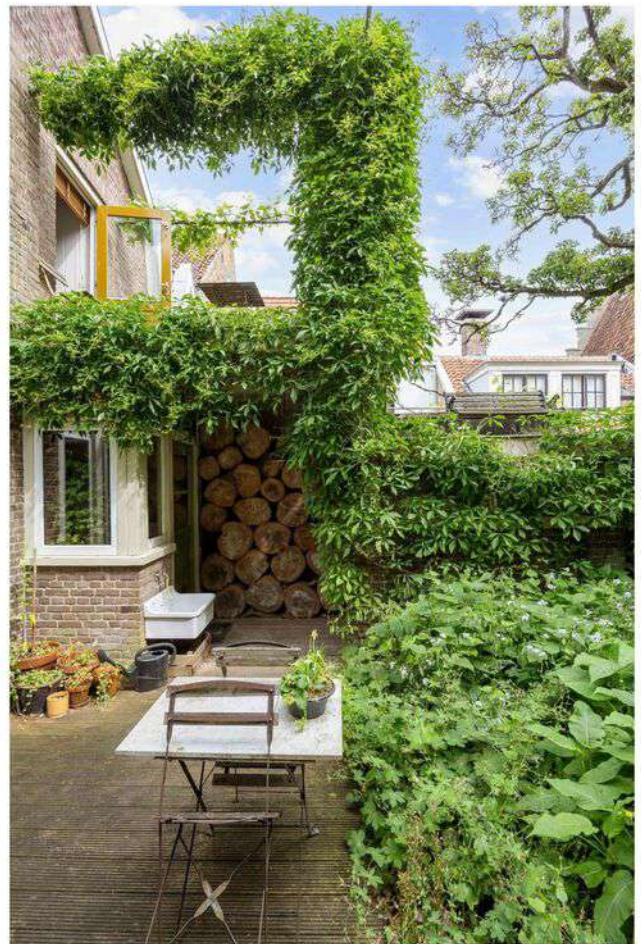




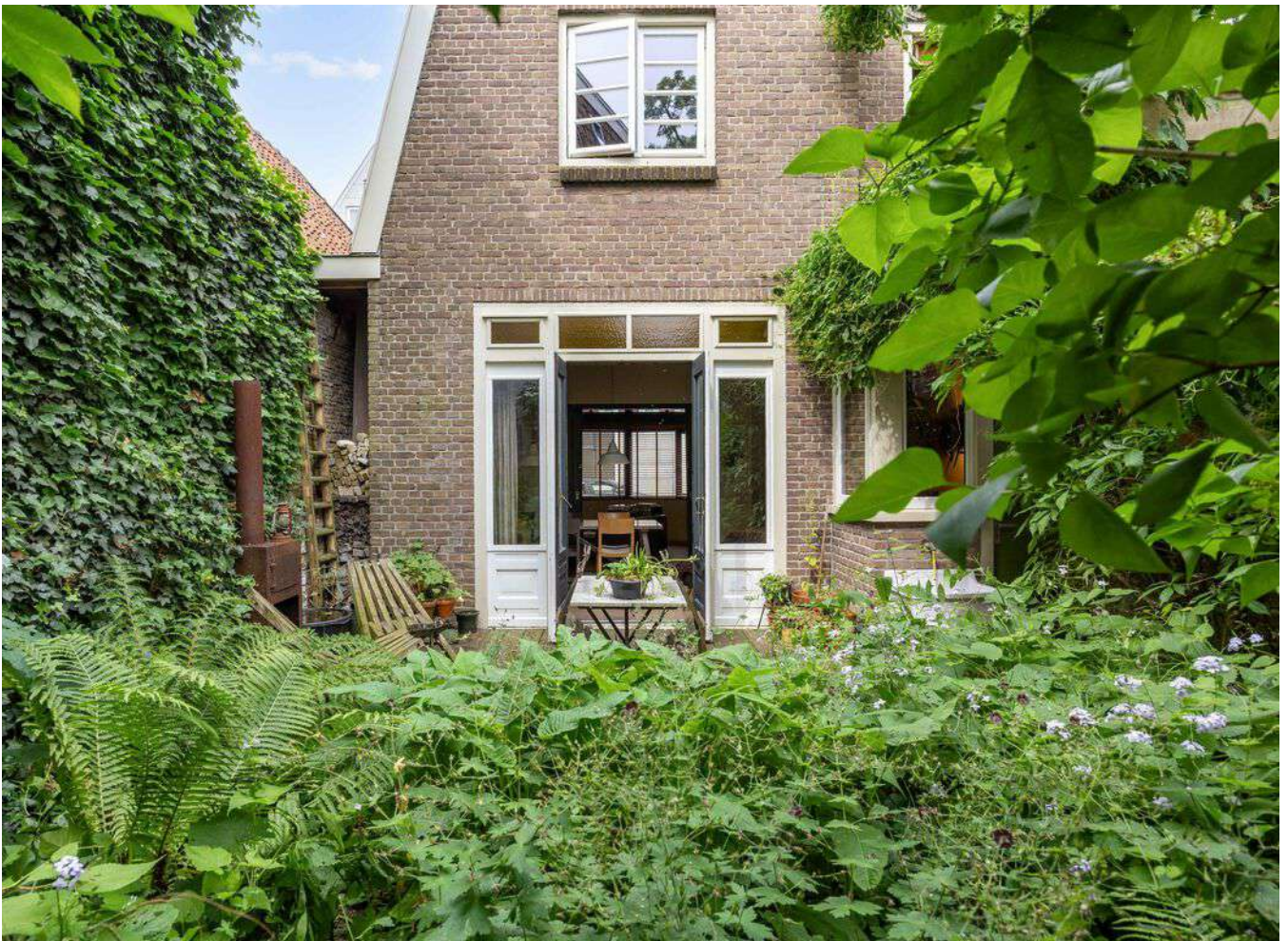




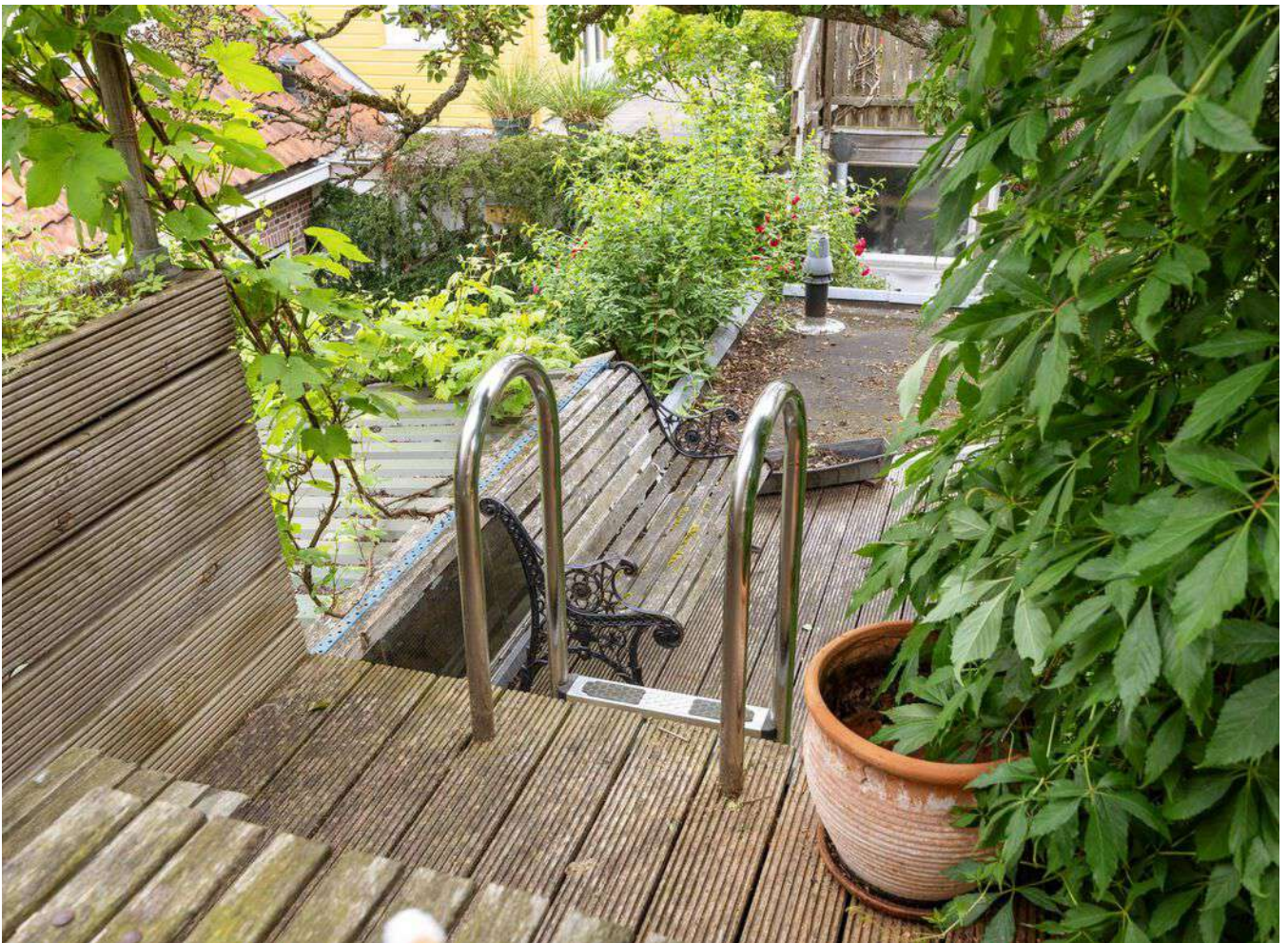


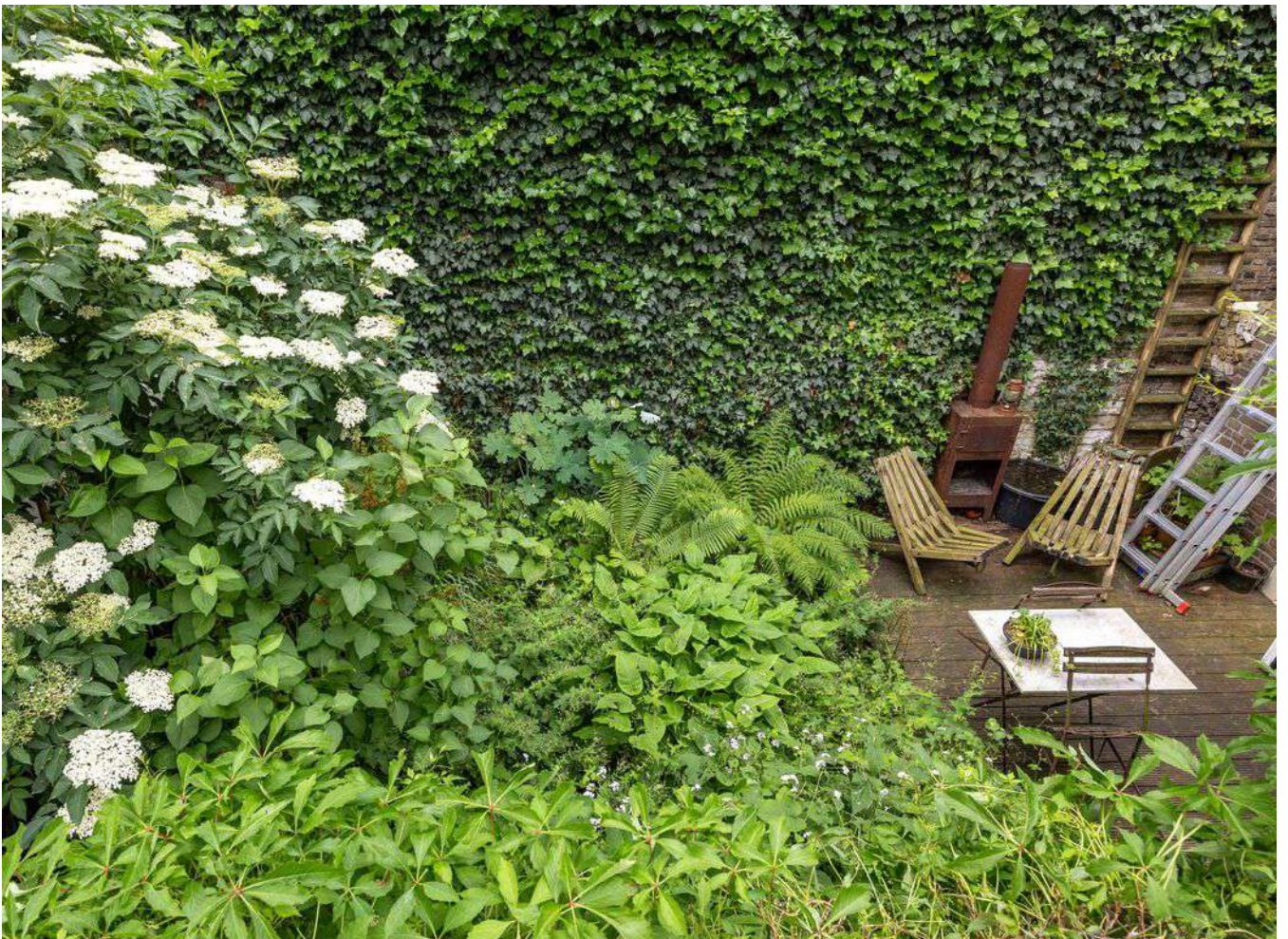








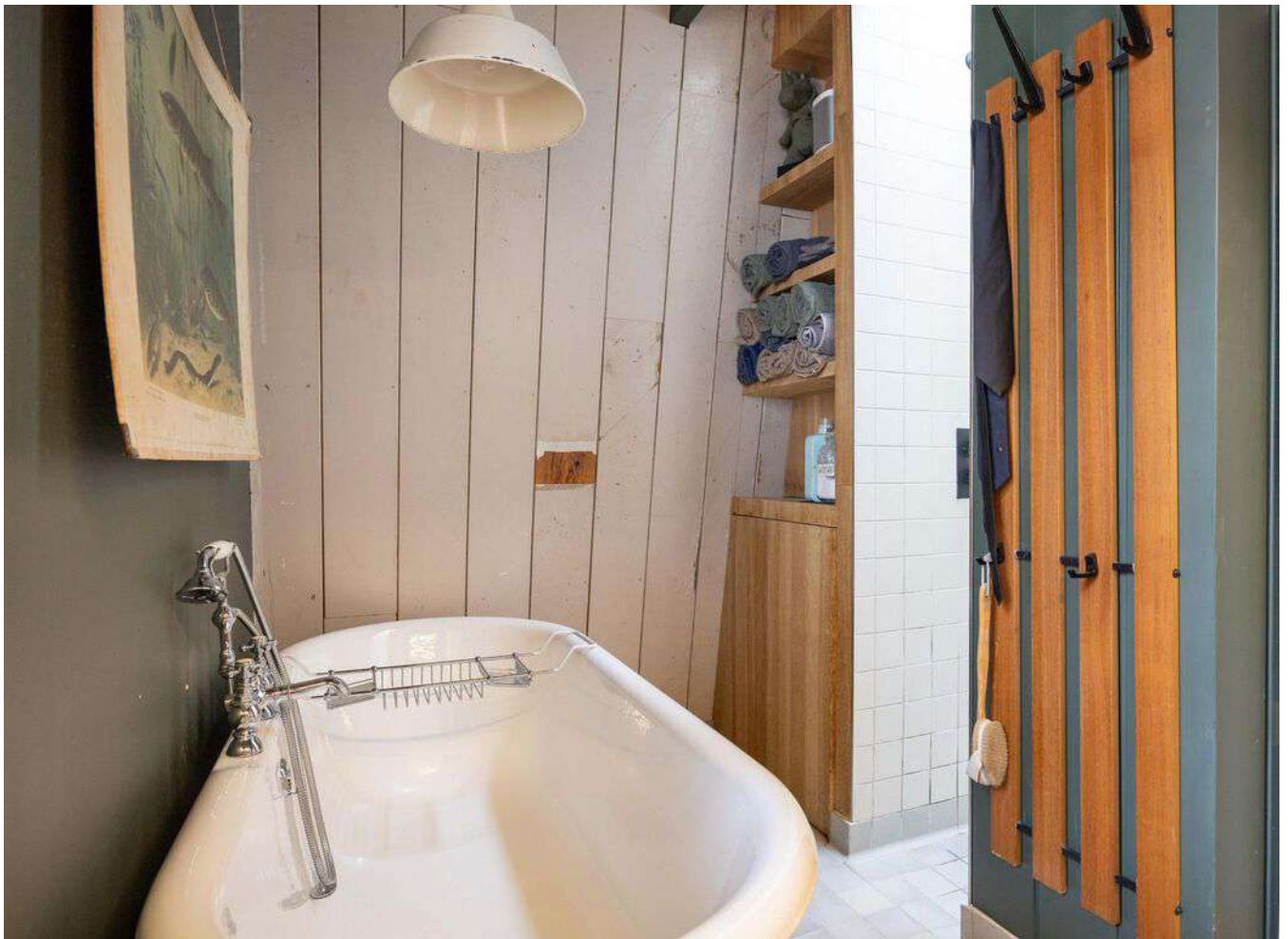


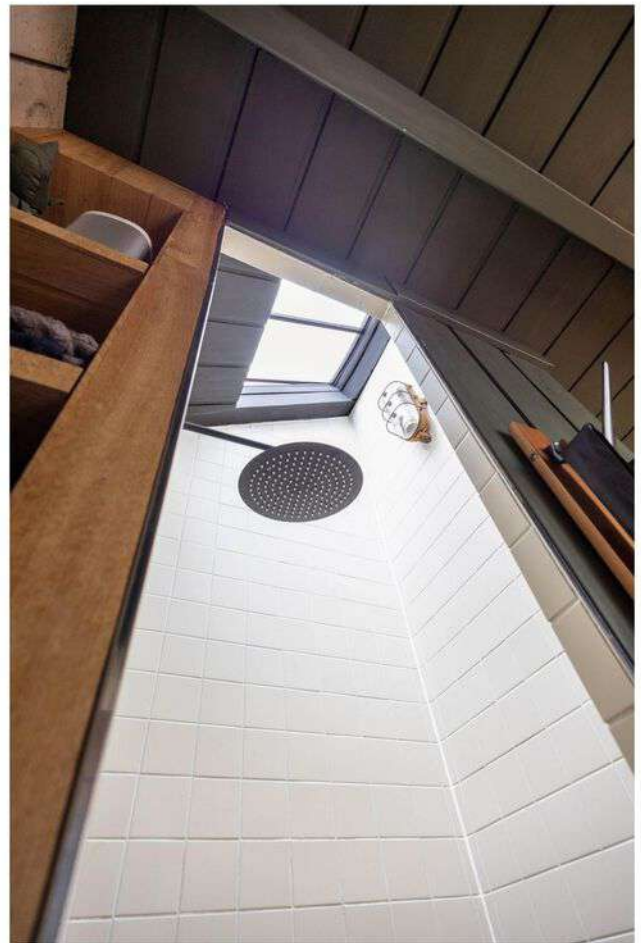






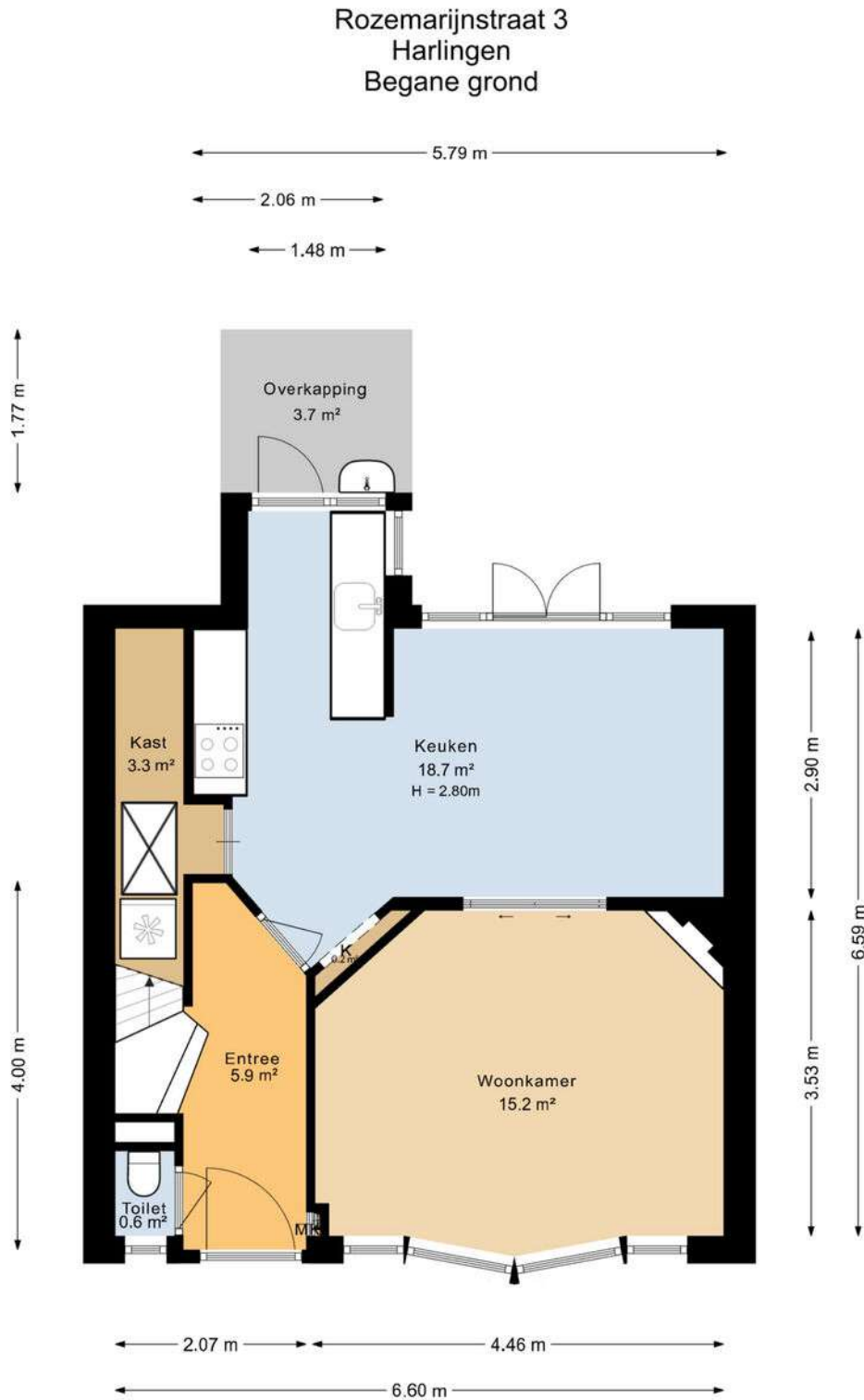






## > Plattegrond

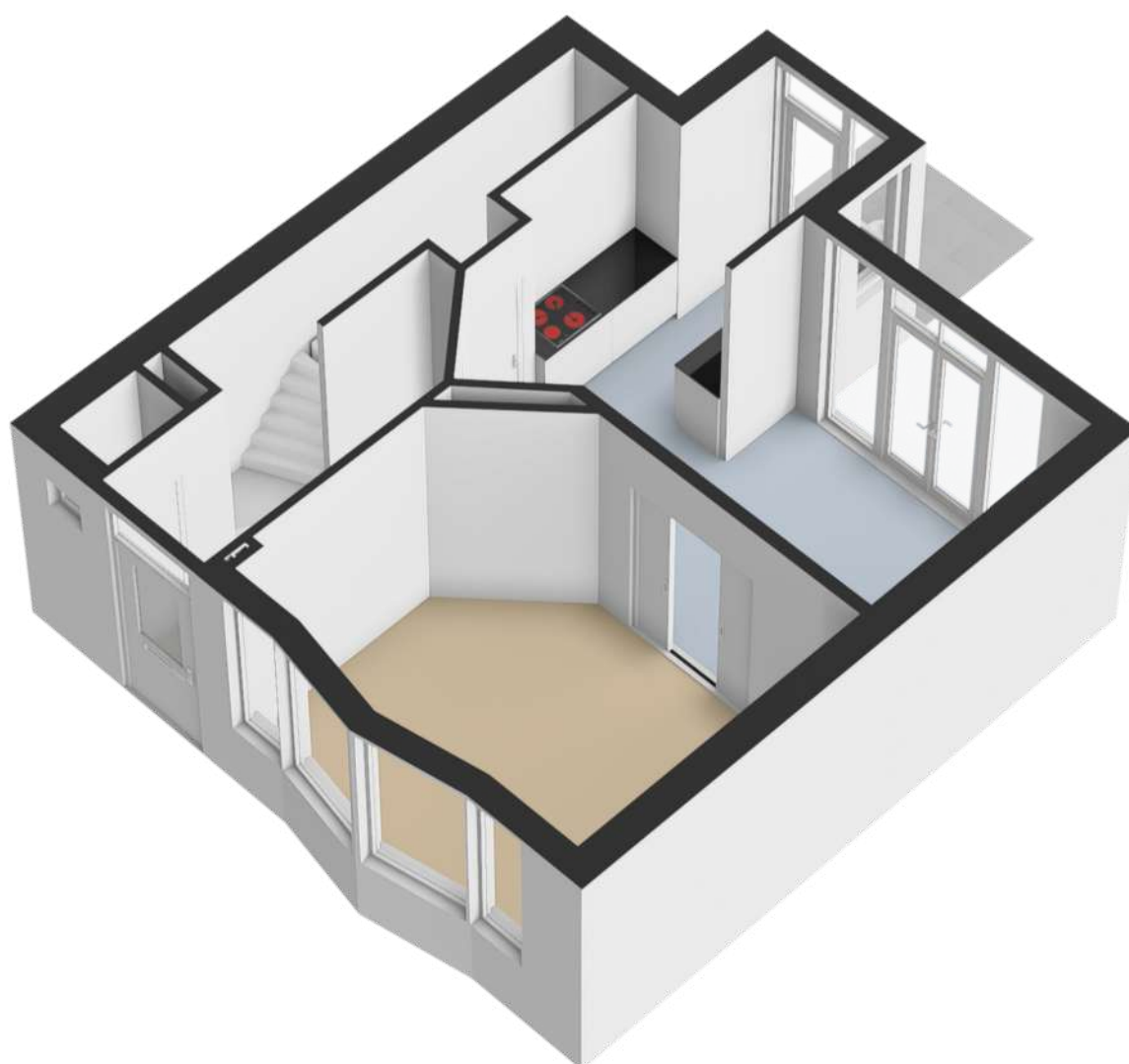
Ontdek de begane grond...



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

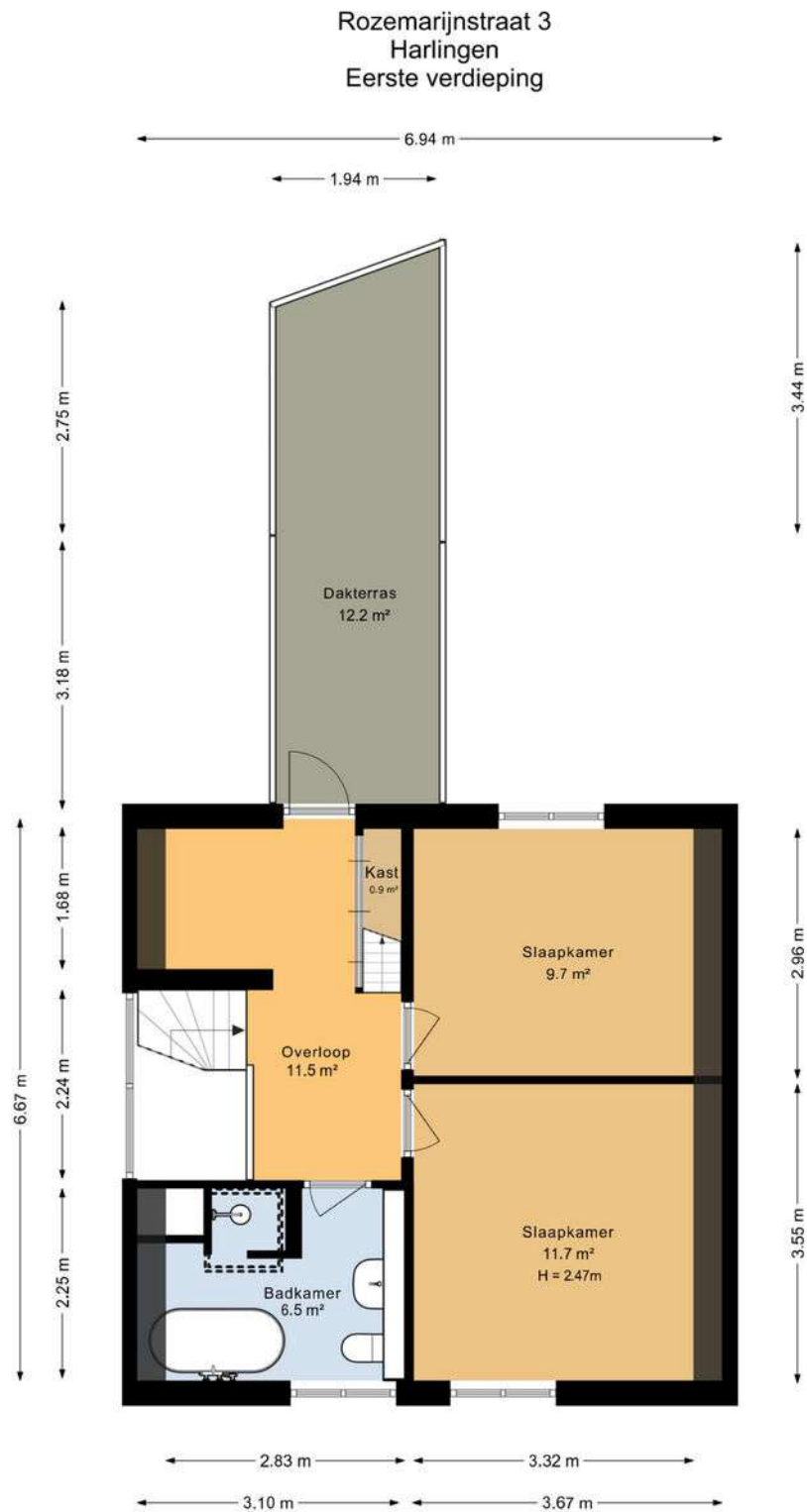
## > 3D Plattegrond

Ontdek de begane grond...



## > Plattegrond

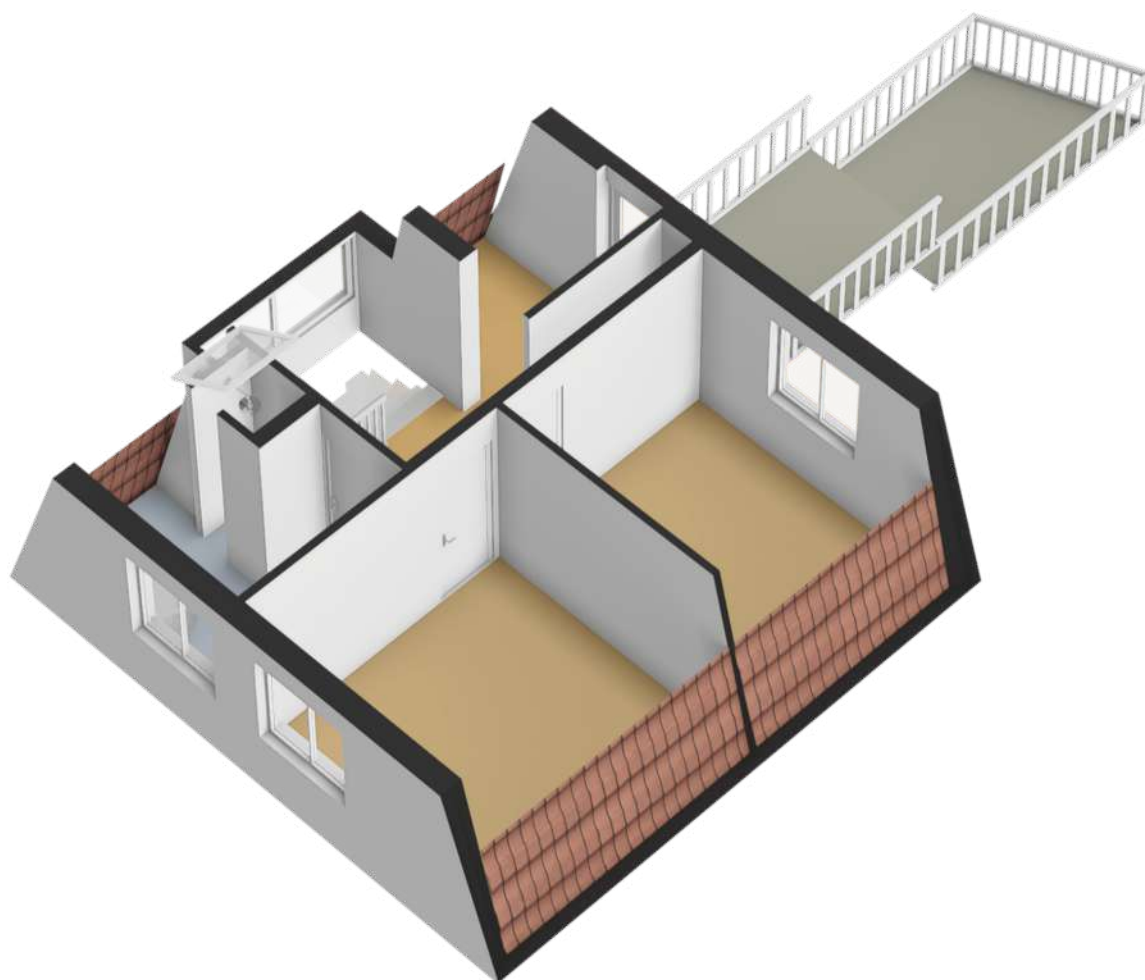
Ontdek de 1ste verdieping...



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

## > 3D Plattegrond

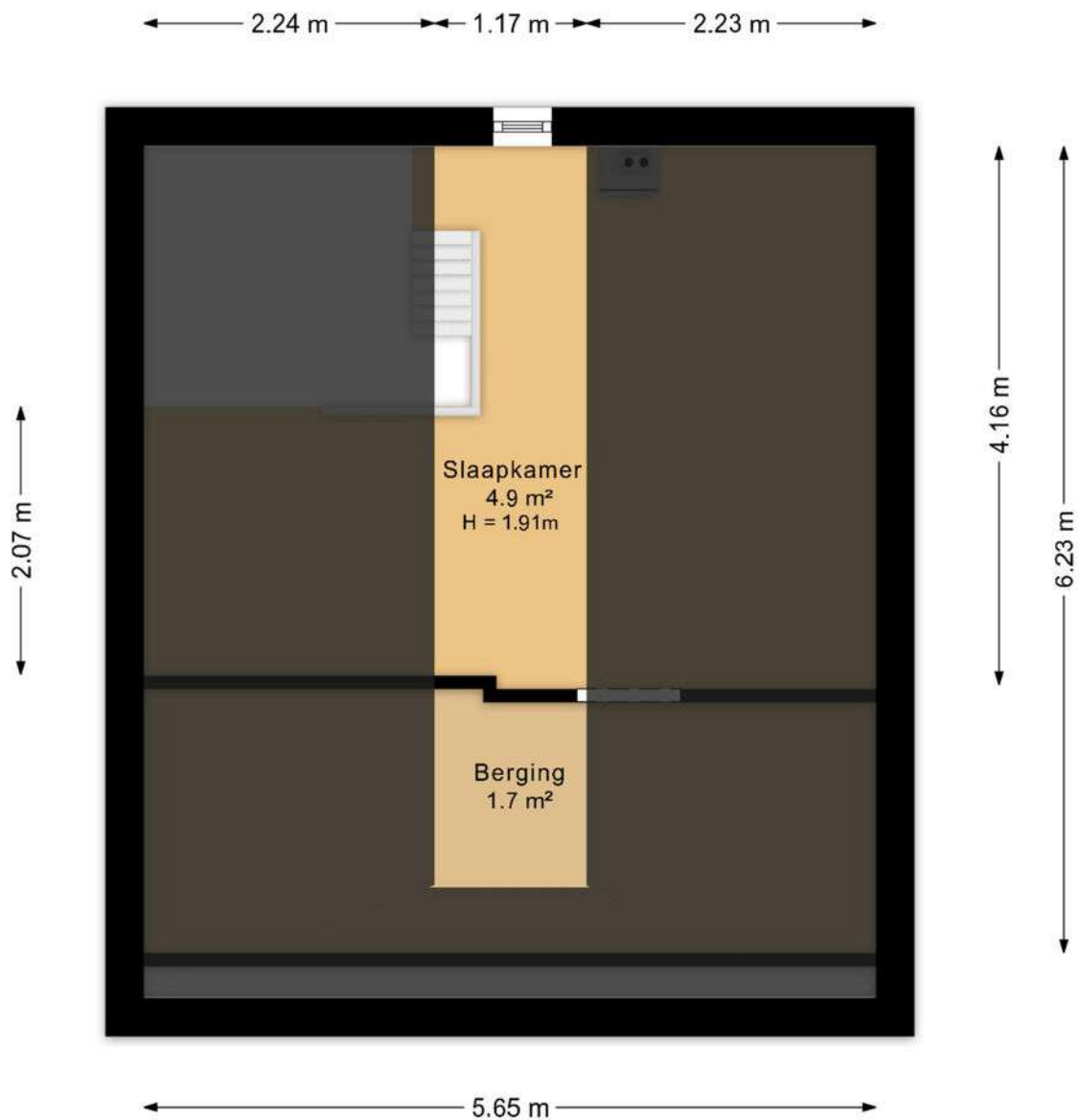
Ontdek de 1ste verdieping...



## > Plattegrond

Ontdek de 2de verdieping...

### Rozemarijnstraat 3 Harlingen Vliering

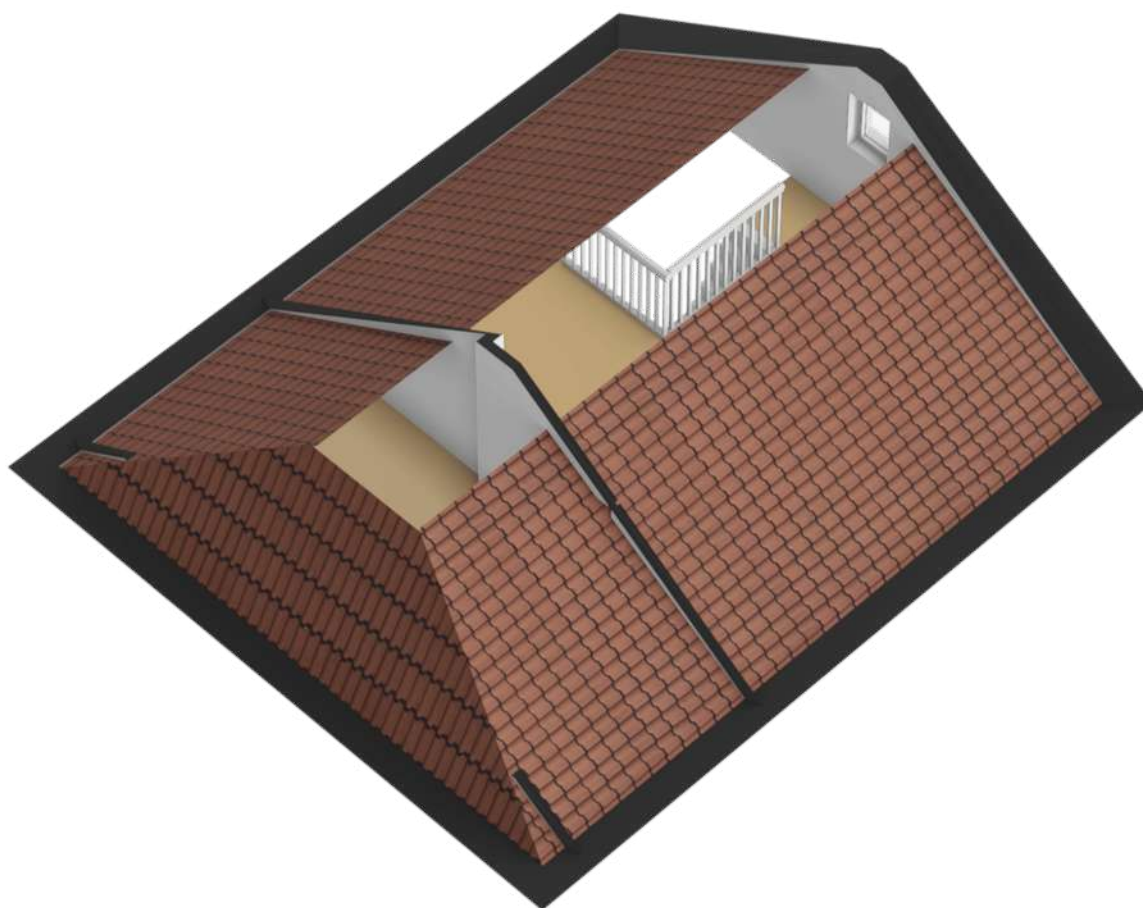


Deze plattegrond is opgesteld door SR Media.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

---

## > Plattegrond

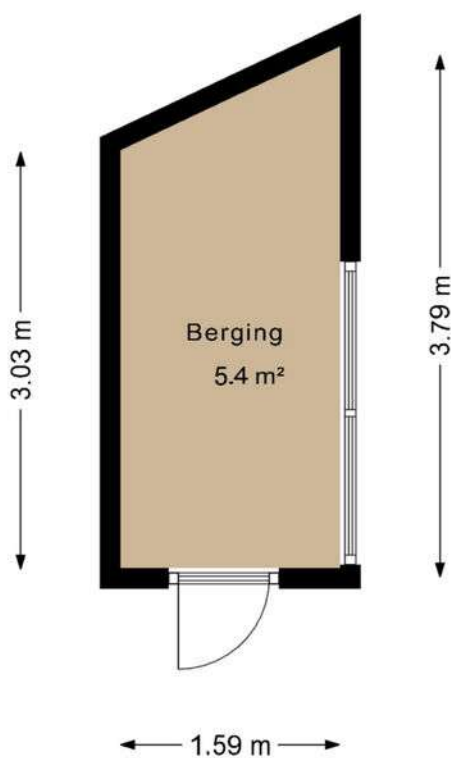
Ontdek de 2de verdieping...



## > Plattegrond

Ontdek de berging...

Rozemarijnstraat 3  
Harlingen  
Berging



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

---

# > Kadaster

Ontdek het perceel...  
van Rozemarijnstraat 3

Kadastrale kaart

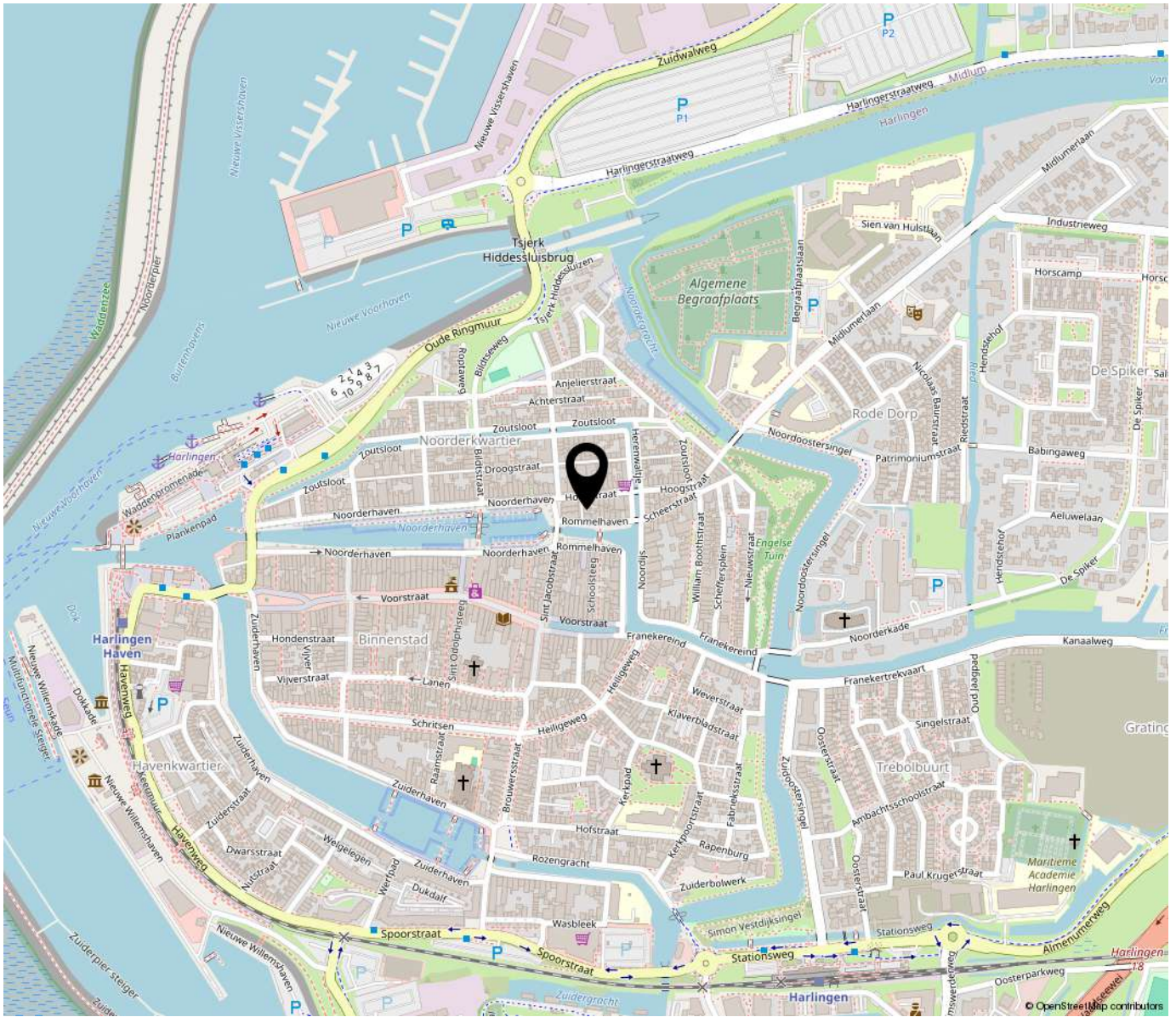
Uw referentie: Rozemarijnstraat



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harlingen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4435</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

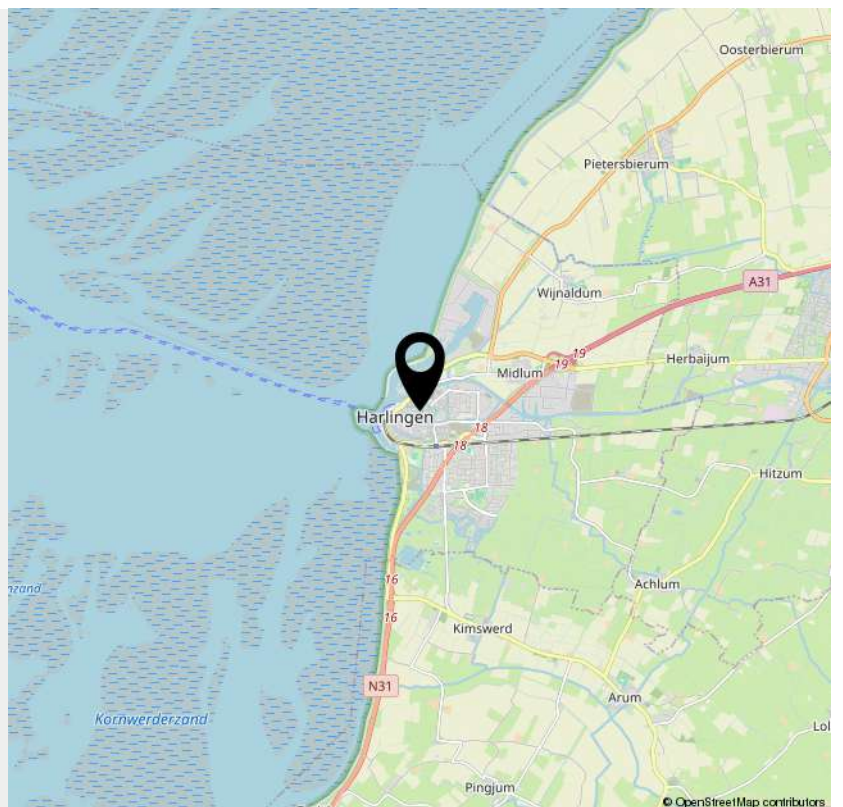
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



## “Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Harlingen is één van de oudste zeehavensteden van Nederland en staat bekend om zijn nautisch verleden en cultureel erfgoed. Het heeft een fraai historisch centrum, meerdere havens, vele monumenten, leuke winkels, fijne restaurants, diverse scholen en supermarkten en vergeet niet de bootverbinding naar Terschelling en Vlieland, de grote bruine vloot en het stadsstrand. Kortom: Harlingen heeft alles wat nodig is om lekker te wonen!



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
<b>Verlichting, te weten</b>				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>				
-				X
-				X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X

---

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
<b>Keukenaccessories, te weten</b>				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet				X
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast		X		
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

## OVER ONS

Van der Wal Makelaars is al jaren jouw vertrouwde makelaar in Franeker, Harlingen en omstreken. Niet voor niets zijn we al 50 jaar dé makelaar in Noordwest Friesland! Onze missie: jouw woondromen verwezenlijken door een unieke combinatie van actuele vakkennis, vernieuwende dienstverlening en betrokken hulpvaardigheid.

Ben je op zoek naar een ervaren fullservice makelaar die écht voor jou aan de slag gaat en je zoveel mogelijk ontzorgt? Dan is Van der Wal Makelaars jouw makelaar.



**VAN DER WAL**  
COMPLEET ADVIES IN WONEN



 [www.vanderwalmakelaars.nl](http://www.vanderwalmakelaars.nl)  [info@vanderwalmakelaars.nl](mailto:info@vanderwalmakelaars.nl)  0517 395225 | 431224



# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Vestiging Franeker  
Noord 58  
8801 KR Franeker  
0517 39 52 25

Vestiging Harlingen  
Zuiderhaven 7  
8861 CJ Harlingen  
0517 43 12 24

[info@vdwalmakelaars.nl](mailto:info@vdwalmakelaars.nl)  
[vanderwalmakelaars.nl](http://vanderwalmakelaars.nl)

