



Brédyk 1 te Langweer

Vraagprijs: €750.000,- k.k.

Welkom op Bredyk 1 te Langweer.

Op zoek naar een woonhuis met veel mogelijkheden voor hobby en werk? Dit voormalige schoolgebouw biedt dat, met 724 m² gebruiksoppervlak op een perceel van 2.275 eigen grond nabij het centrum van Langweer.

De school is gebouwd in 1914. De oorspronkelijke functie is nog goed terug te zien. Het was in gebruik als woonhuis met bedrijfsruimte:

- op de begane grond het woonhuis, 2 ateliers voor glasbewerking, 2 verkoopruimtes en mooie galerie;
- op de verdieping nog een stuk galerie en een aparte privézolder.

Dit gebouw biedt volop mogelijkheden. Onze flexibele makelaars leiden je graag rond op deze unieke locatie aan de Bredyk 1 te Langweer. Wacht niet langer en maak vandaag nog een afspraak om je droomhuis te ontdekken!

Indeling

In 2015 en 2016 is de school aangepast naar woon-, atelier-, galerie- en verkoopruimte. De voorgevel is uitgehakt, gereinigd, voorzien van nieuwe muurankers en opnieuw gevoegd. Het enkele glas in het gehele pand is vervangen door HR++.

De complete elektrische installatie is vernieuwd, waarbij ook krachtstroom is aangelegd (geschikt tot max 3x80A). Meer recent is er een oplaadpunt voor een elektrische auto geplaatst. De installatie heeft een scope10 keuring (2025).

Er was al dak- en vloerisolatie en twee 2 prima werkende HR-combiketels (gas, eigendom) die voldoende capaciteit hebben voor het middels radiatoren verwarmen van het pand. Als extra is er de mogelijkheid om voor de woning over te schakelen naar een al geïnstalleerde elektrische ketel (ook eigendom). De woning beschikt over een glasvezelaansluiting.

Het privé gedeelte beslaat ruim 200 m² op de begane grond met nog een flinke privé zolder. De indeling van de woning is als volgt:

Ruime entree (bijkeuken met ruimte voor was- en droogmachine, fietsen en kapstok. Grote hal met inloopkast en een 2e ruimte met gastentoilet en berghok voor schoonmaakspullen.

Royale, zeer lichte woonkamer van circa 66 m² met een open keuken voorzien van apparatuur (elektrisch fornuis met inductie kookplaat van Pelgrim, Miele vaatwasser; LG Amerikaanse koel/vriescombinatie) met een inloopkast voor voorraad.

Slaapkamer met badkamer voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en kast.

Een deur geeft toegang tot een tussenruimte met trapkast, toilet, geïmproviseerde badkamer, een ruimte voorheen gebruikt als pantry, en twee slaapkamers. U vindt hier ook de trap naar de ruime privé zolder.

De tussenruimte leidt ook naar een lange gang, waaraan

- twee lokalen die hebben gediend als verkoopruimte, met vloerbedekking;

- twee grotere lokalen die ingericht zijn als atelier, een met een marmoleumvloer, de ander met een gietvloer;

- de kunstgalerie, met een prachtige plavuizen vloer en voorzien van een modern keukenblok met een trap naar de bovenverdieping met een compleet vernieuwde vloer die ook als galerieruimte dient. De galerie heeft een eigen ingang aan het schoolplein.

- ook vindt u in de gang een schoonmaakkast en een apart dames- en herentoilet.

De gang eindigt met een ruime hal, tevens 2e entree tot het pand.

Buiten:

Rondom de woning liggen een royale tuin en het voormalige schoolplein. Aan de achterzijde bevinden zich een berging voor de opslag van onder andere tuingereedschap en dergelijke, evenals de voormalige fietsenstalling. Het perceel biedt ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Deze woning ligt aan de rand van het sfeervolle centrum van Langweer, een dorp dat bekendstaat om zijn watersportmogelijkheden en gezelligheid. Het dorp biedt voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, bakker, slager en restaurants met uitnodigende terrassen. In de zomer bruist het dorp van de levendigheid. Met de bossen van Sint Nicolaasga vlakbij is dit de perfecte plek voor natuurliefhebbers. Dankzij de nabijheid van de A7 en A6 is Langweer bovendien uitstekend bereikbaar: binnen 5 kwartier naar Amsterdam en Utrecht.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1914

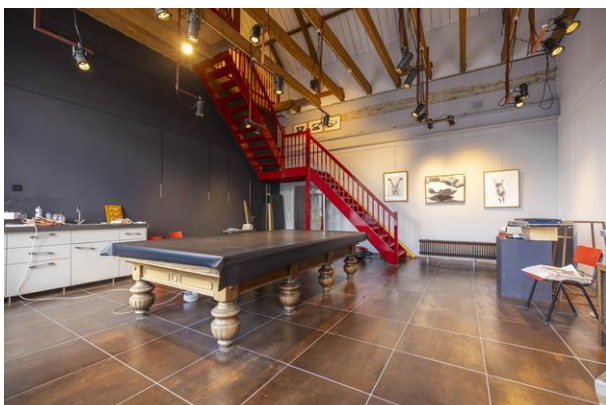
Maten object	
Aantal kamers	11 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	3.482 m ³
Perceel oppervlakte	2.275 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	724 m ²
Woonkamer	62 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, dubbele bewoning mogelijk, toegankelijk voor ouderen
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	D
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	Elektrische boiler (gloednieuwe OSO 80 liter boiler, eigendom)
C.V.-ketel	2 HR combiketels Remeha (Gas gestookt combiketeleigendom)

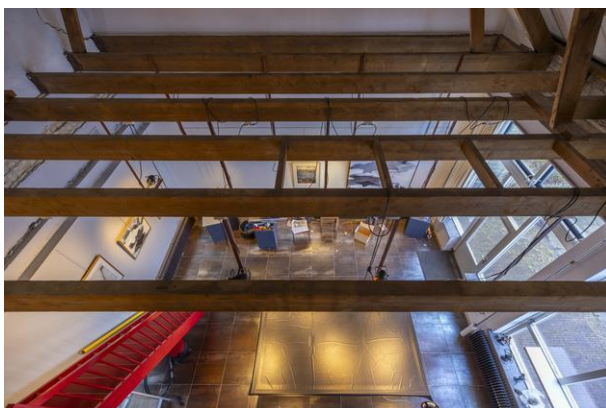
Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Normaal

















De Flexibele
Makelaar

funda

WaldNet

Nwwi



vastgoedcert
gecertificeerd



KijkMijnHuis



Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen
Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl



De Flexibele
Makelaar

funda

WaldNet

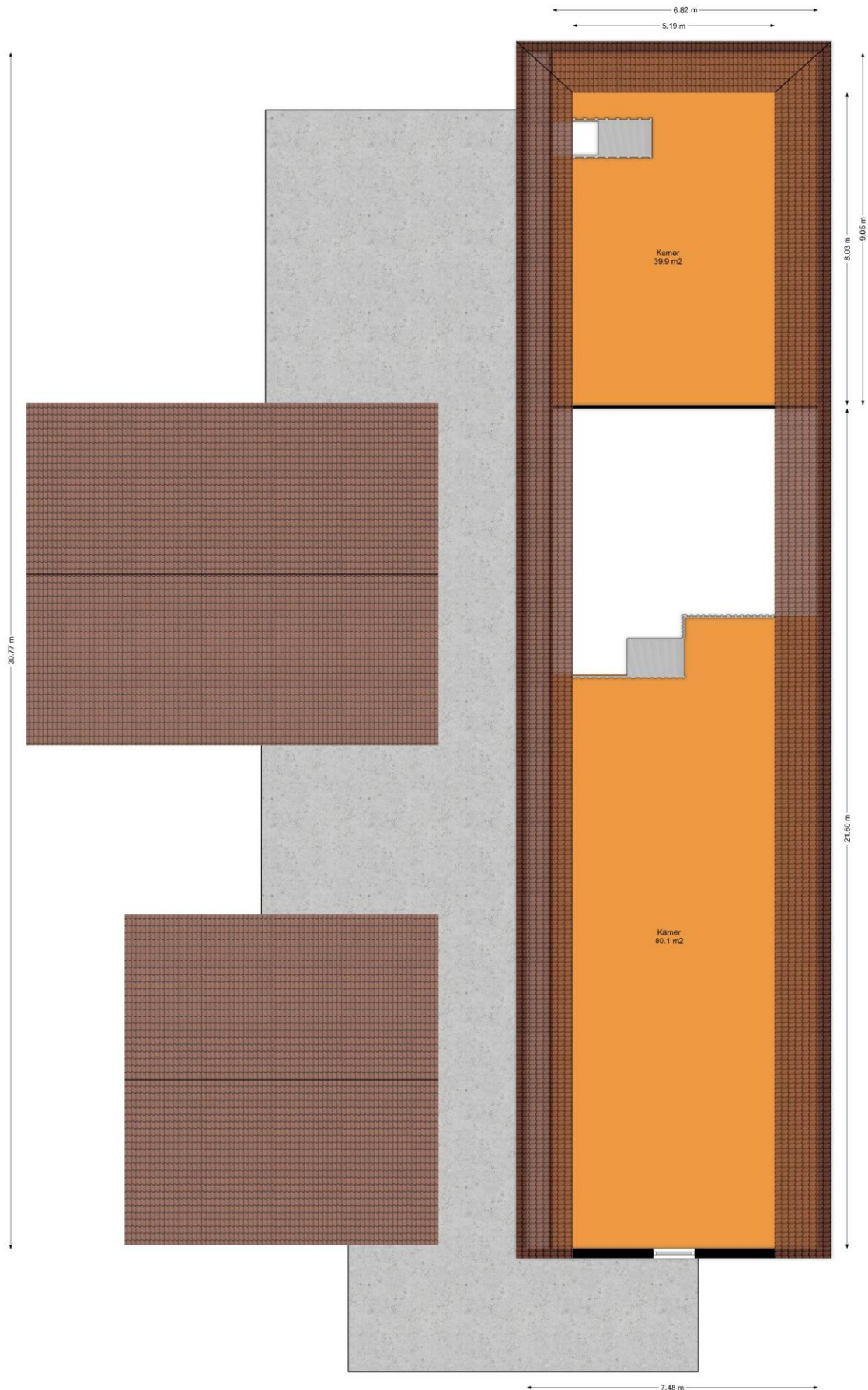
Nwwi



vastgoedcert
gecertificeerd



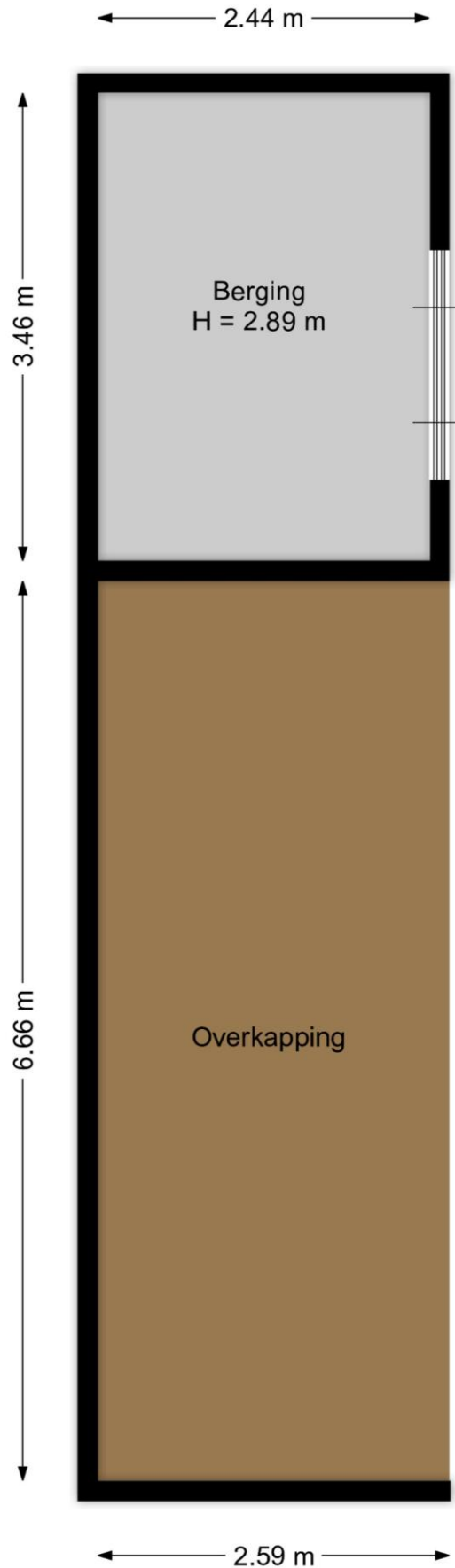
KijkMijnHuis



Surhuisterveen
Jan Binneslaan 2a
9231 CB Surhuisterveen
Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

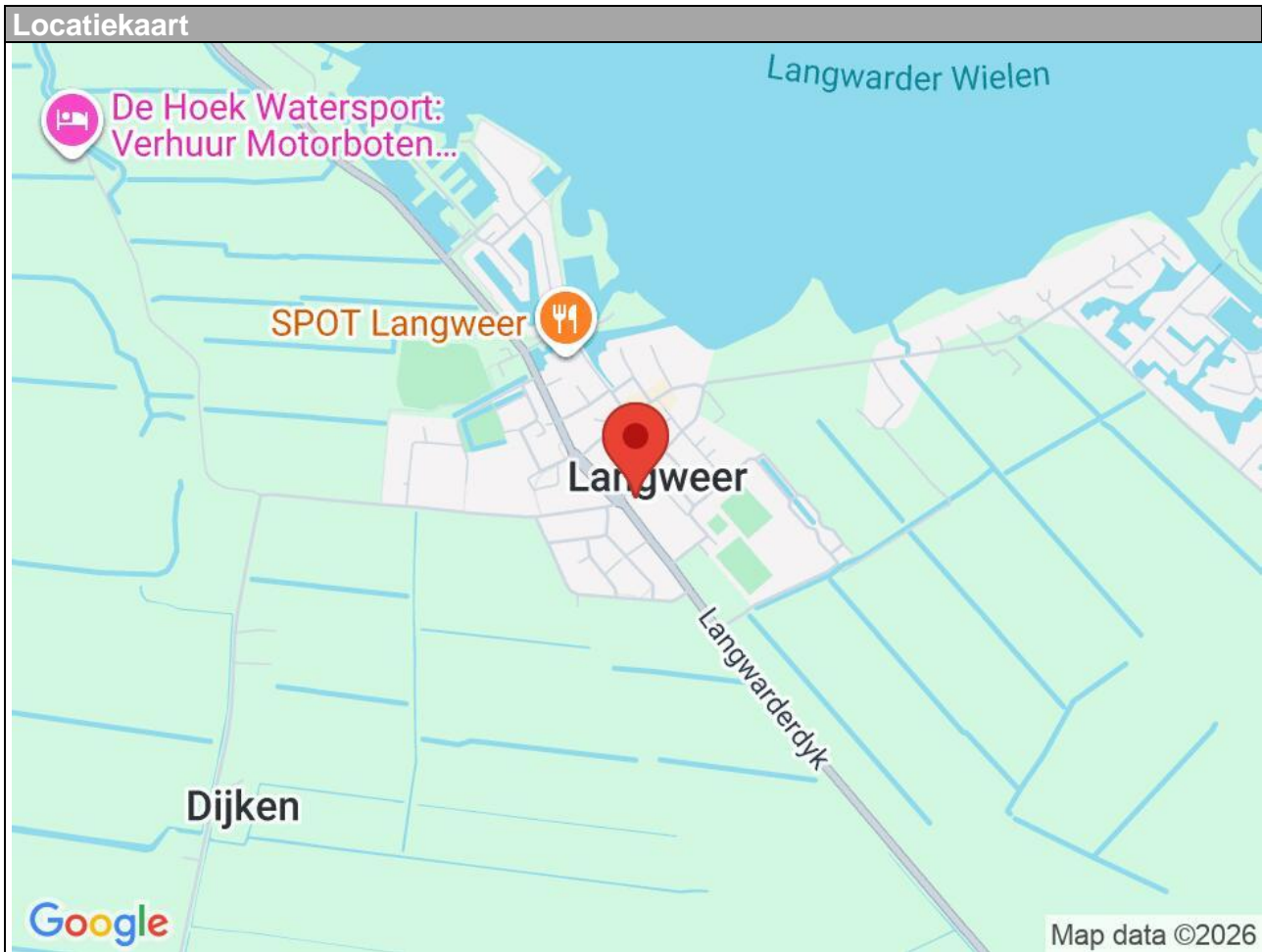
Grootegast
Hoofdstraat 116
9861 AK Grootegast

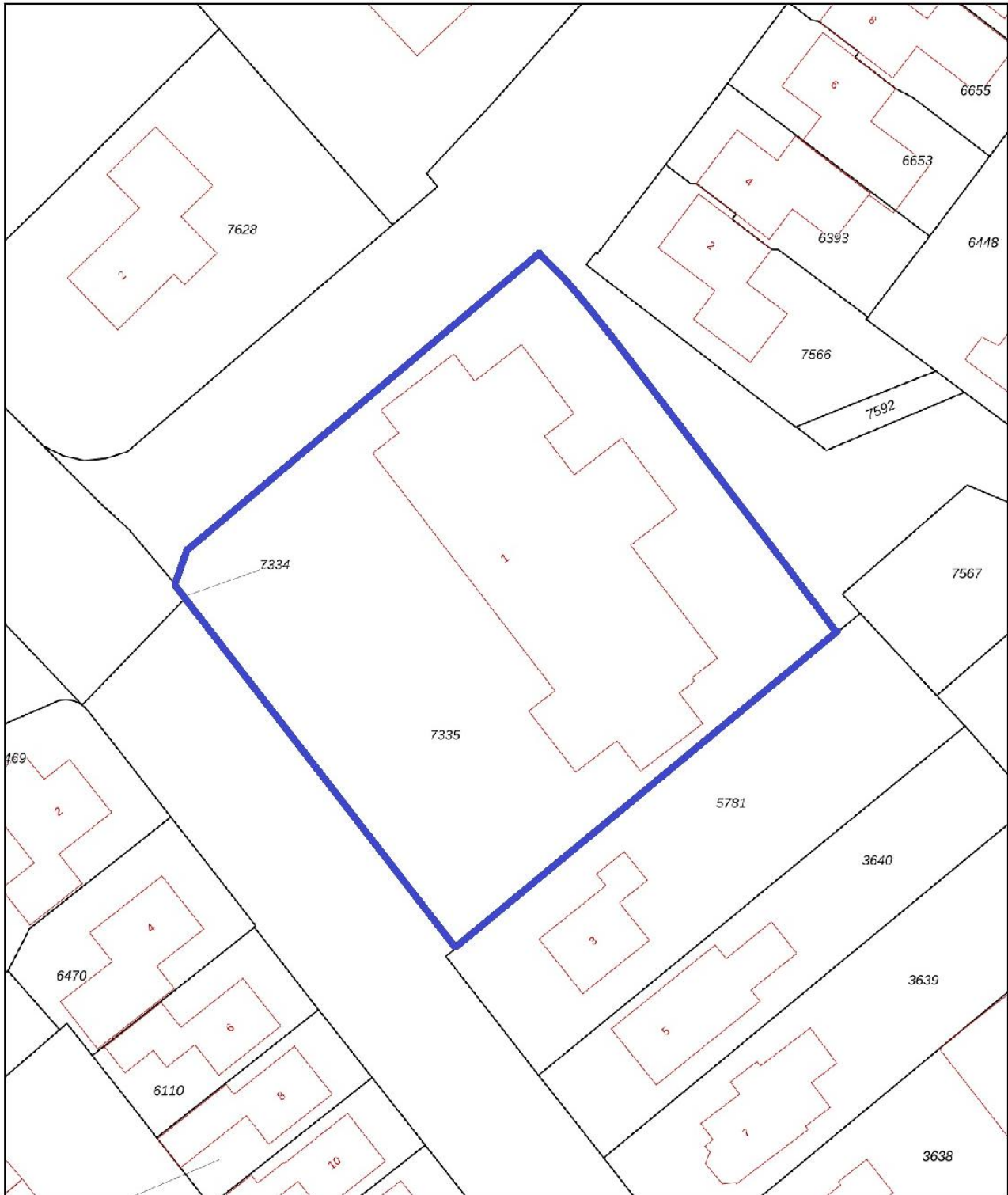
T 0512 - 369 122
F 0512 - 369 127
E info@flexibele-makelaar.nl
I www.flexibele-makelaar.nl



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Brédyk 1
Postcode / plaats	8525 EP Langweer
Provincie	Friesland





0 5 10 15 20 25m

12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Langweer
Sectie A
Perceel 7335



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.

Aanvullende informatie:

Brochure:

De brochure is met zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen verstrekt door onder andere verkoper. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden hierin. Vermelde tekeningen en maten zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Koper dient zelf onderzoek te doen naar zaken die voor hem van belang zijn en hierover duidelijkheid te verschaffen richting verkoper voordat de koop definitief wordt.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak moet (tenzij anders vermeld, bijvoorbeeld met As is, where is clause) bij eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten voor normaal gebruik. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit gebruik belemmeren, tenzij koper hiermee bekend was bij het sluiten van de overeenkomst. Voor andere verborgen gebreken draagt verkoper geen aansprakelijkheid; dit risico ligt bij koper. Koper krijgt voorafgaand aan de koop de mogelijkheid bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren.

Toelichting meetinstructie NEN2580:

De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op NEN2580 voor eenduidige metingen van oppervlaktes en inhoud. Kleine afwijkingen door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen tijdens het meten zijn echter mogelijk. Verkoper en De Flexibele Makelaar kunnen niet aansprakelijk gesteld worden indien maten en oppervlaktes vermeld op Funda, de website, brochure of andere publicaties niet volledig overeenkomen met deze norm. Koper heeft zelf de gelegenheid gehad om maten en oppervlaktes te controleren en vrijwaart verkoper en makelaar van aansprakelijkheid betreffende meetverschillen.

AVG:

Er worden maatwerk-AVG-artikelen gebruikt die toestaan relevante informatie te delen met taxateurs, (ver)koopmakelaars, hypotheekadviseurs en notarissen.

Asbestclausule:

Indien de woning gebouwd is vóór 1993, wordt standaard een clause opgenomen die stelt dat eventuele aanwezigheid van asbest voor risico van koper is. Koper verklaart bekend te zijn met wettelijke voorschriften omtrent verwijdering van asbest en accepteert alle hieruit voortvloeiende aansprakelijkheid en gevolgen. Dit risico is verrekend in de koopsom.

Ouderdomsclausule:

Bij woningen ouder dan 10 jaar wordt standaard een clause opgenomen waarin koper erkent dat bouwkwaliteit kan afwijken van nieuwe woningen. Eventuele gebreken door ouderdom komen voor rekening en risico van koper, tenzij verkoper aantoonbaar kennis heeft van verborgen gebreken die niet bekend zijn bij koper.

Koopovereenkomst:

Een overeenkomst tussen koper en verkoper is pas rechtsgeldig na schriftelijke vastlegging in de standaard koopovereenkomst opgesteld door NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Notaris:

De koper kiest in principe de notaris, tenzij anders overeengekomen.

Restricties notariskeuze:

Extra kosten verbonden aan royalementen boven €225,- inclusief btw per inschrijving zijn voor koper. Ook overige administratie- of dossierkosten zijn voor koper. Bij notariskeuze buiten een straal van 25 km behoudt verkoper het recht om via volmacht te handelen; hieruit voortvloeiende extra notariskosten zijn voor rekening koper.

Voorbehouden:

Eventuele financieringsvoorbehouden, eventueel met Nationale Hypotheek Garantie (NHG), dienen duidelijk aangegeven te worden tijdens onderhandelingen en krijgen standaard een termijn van zes weken na mondeling akkoord. Dit geldt ook voor andere voorwaarden als voorbehoud verkoop eigen woning en/of bouwkundige keuring.

Oplevering:

De woning wordt geleverd in huidige staat met alle bijbehorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheek en beslagen.

Algemene Voorwaarden NVM:

De Flexibele Makelaar hanteert de nieuwste Algemene Consumentenvoorwaarden NVM. Deze zijn op aanvraag verkrijgbaar en te downloaden op de website van de NVM en De Flexibele Makelaar.

Waarborgsom/bankgarantie:

Binnen vijf werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst (of vijf werkdagen na afloop ontbindende voorwaarden) dient koper een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom te stellen bij de notaris.