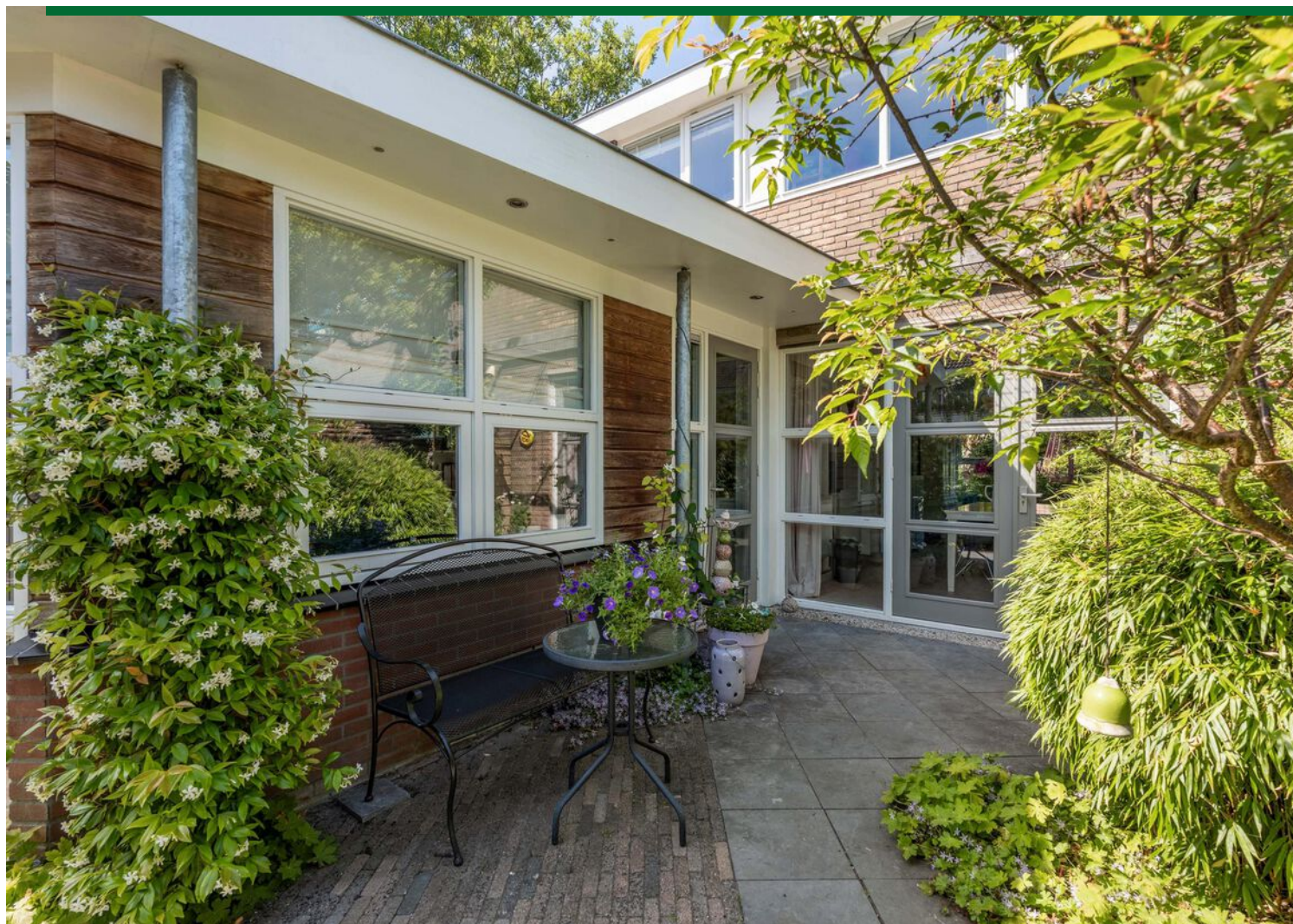


Harlingen

P.A. DE GENESTETSTRAAT 26



Vraagprijs
€ 325.000 k.k.

KENMERKEN

Woonoppervlakte	124 m ²
Perceeloppervlakte	162 m ²
Inhoud	440 m ³
Tuinoppervlakte	49 m ²
Kamers	6
Slaapkamers	4

Bouwjaar	1972
Energielabel	A
Bouwjaar CV ketel	2026
Overige inpandige ruimte	-
Externe bergruimte	8 m ²



OMSCHRIJVING

In een rustige en geliefde woonwijk staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden woning met vier slaapkamers, een royale uitbouw en hierdoor een prachtige tuinkamer. Dankzij de grote raampartijen, de slimme indeling en de fraai aangelegde voor- en achtertuin biedt deze woning een heerlijke combinatie van ruimte, comfort en veel natuurlijk licht.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de brede hal met toiletruimte en praktische kastuimtes onder de trap. Direct bij binnenkomst valt de ruimtelijkheid op. Vanuit de hal kijk je dankzij het grote raam in de keukenmuur helemaal door naar de achterzijde van de woning. De vele raampartijen en openslaande deuren naar de achtertuin zorgen daarbij voor een lichte, open sfeer en een mooie verbinding tussen binnen en buiten. De ruime hoekkeuken is voorzien van een koel-/vriescombinatie, een inductiekookplaat met vier kookzones, een combi-oven en een recent vernieuwde vaatwasser.

Dankzij de royale uitbouw is vanuit de keuken de bijkeuken bereikbaar, ideaal voor extra bergruimte. Aansluitend bevindt zich door de grote uitbouw de prachtige tuinkamer. Door de vele ramen is dit een heerlijke lichte ruimte die zich uitstekend leent als eetkamer, speelkamer voor de kinderen of een comfortabele werkplek aan huis.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop en drie slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van praktische inbouwkasten. De badkamer is ingericht met een ligbad en een wastafel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier

bevindt zich een ruime vierde slaapkamer en een aparte bergkamer, ideaal voor extra opslag.

Tuin

De woning beschikt over een fraai aangelegde voor- en achtertuin met onder andere een Prunus, Leipeer, Abrikozenboom en diverse Clematissen. In deze tuin kun je in alle rust genieten van het buitenleven. Daarnaast is er een stenen berging aanwezig voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.

Duurzaamheid & onderhoud

De woning is voorzien van HR beglazing en het dak is extra geïsoleerd.

Daarnaast is de woning uitstekend onderhouden. In 2023 zijn zowel het binnen- als buitenschilderwerk uitgevoerd, inclusief de binnendeuren. De uitbouw is in 2025 opnieuw geschilderd.

Bijzonderheden

- Verrassend ruime en uitgebouwde gezinswoning
- Vier slaapkamers
- Royale tuinkamer met veel daglicht
- Moderne hoekkeuken met vernieuwde vaatwasser
- Openslaande deuren naar de achtertuin
- Veel lichtinval dankzij grote raampartijen en glazen binnendeur
- Praktische bijkeuken
- Alle slaapkamers op de eerste verdieping voorzien van inbouwkasten
- HR beglazing
- Dak extra geïsoleerd
- Stenen berging
- Fraai aangelegde achtertuin op het zuiden
- Binnendeuren en buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023
- Uitbouw geschilderd in 2025



ENTREE - TOILET - WOONKAMER



WOONKAMER



KEUKEN - BIJKEUKEN/HAL



BIJKEUKEN - WERK-/TUINKAMER



1E VERDIEPING



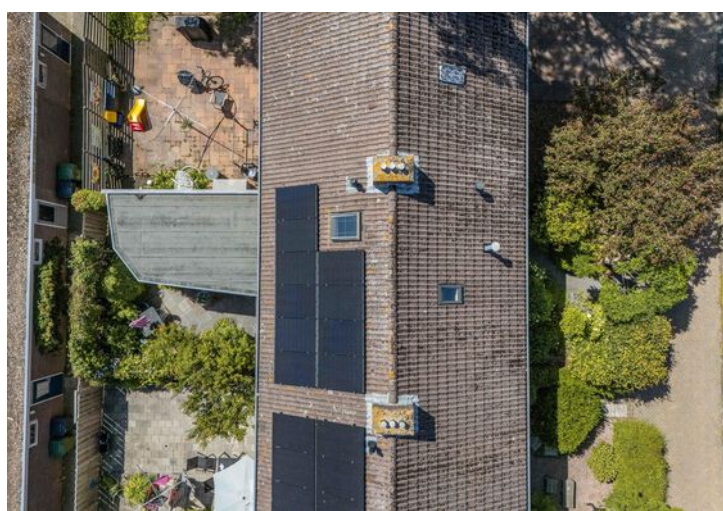
1E VERDIEPING



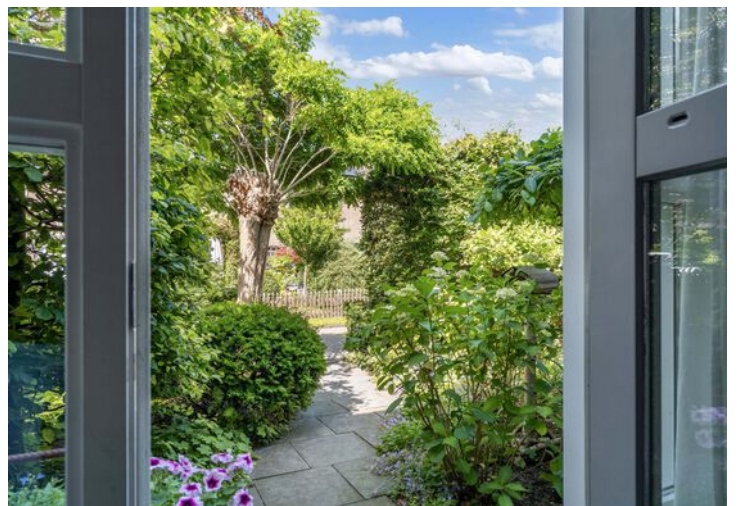
1E VERDIEPING



2E VERDIEPING







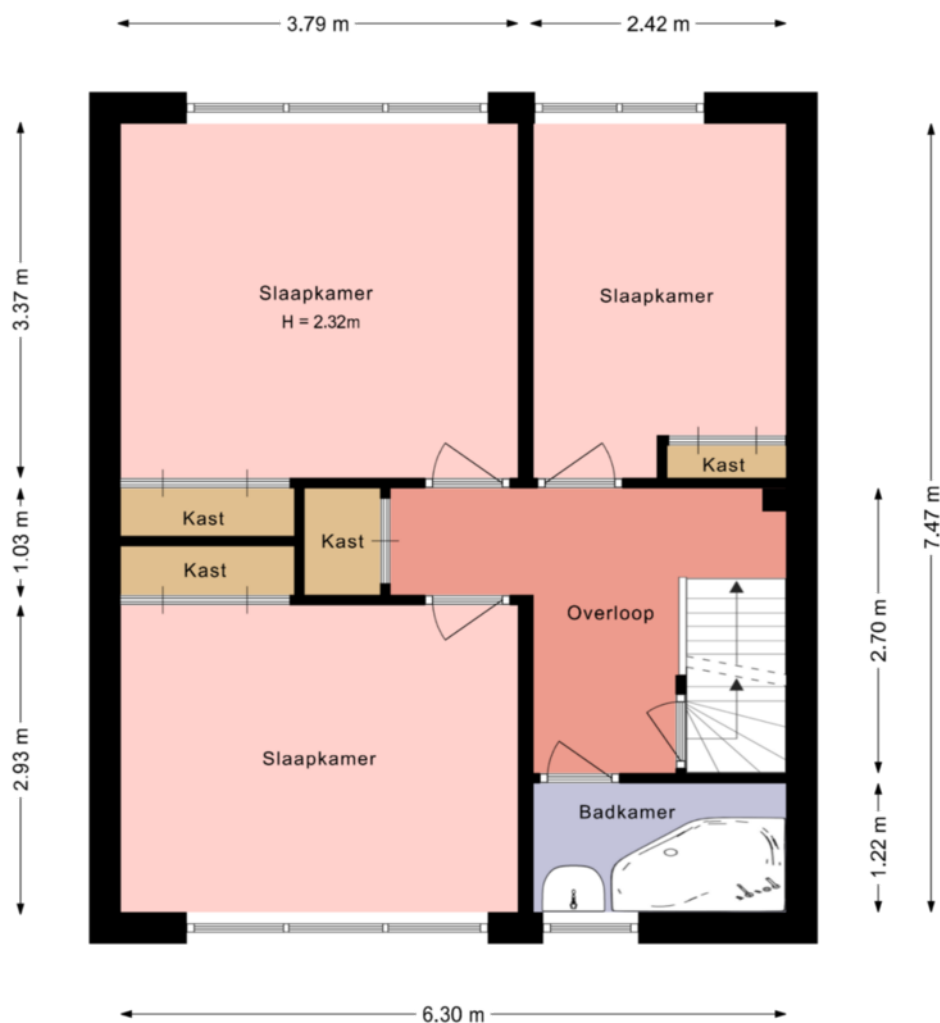
PLATTEGROND BEGANE GROND



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND 1E VERDIEPING

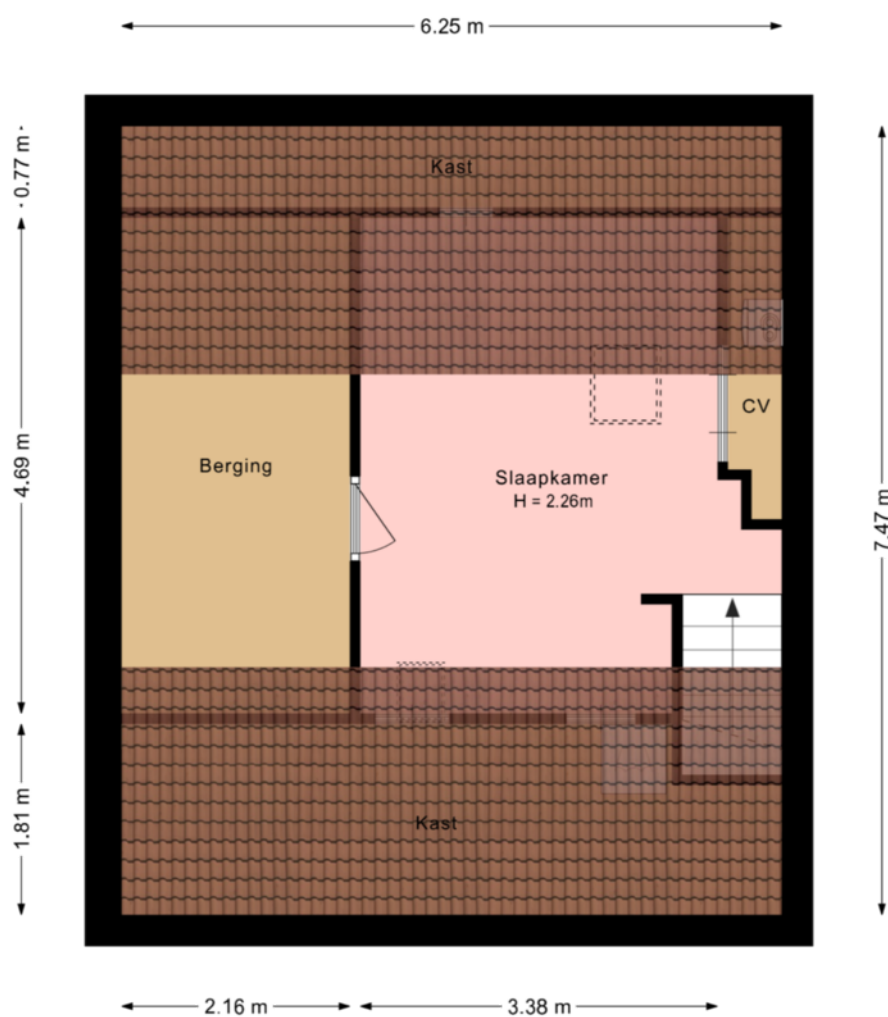
Eerste verdieping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND 2E VERDIEPING

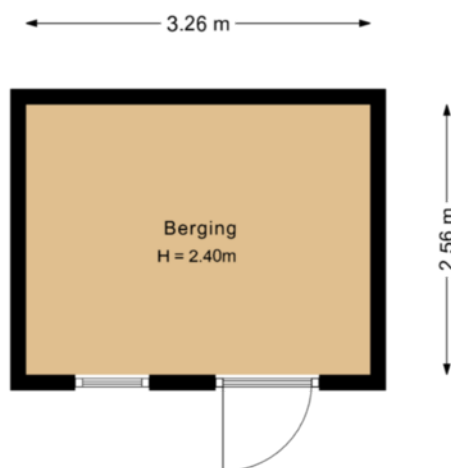
Tweede verdieping



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND BERGING

Berging

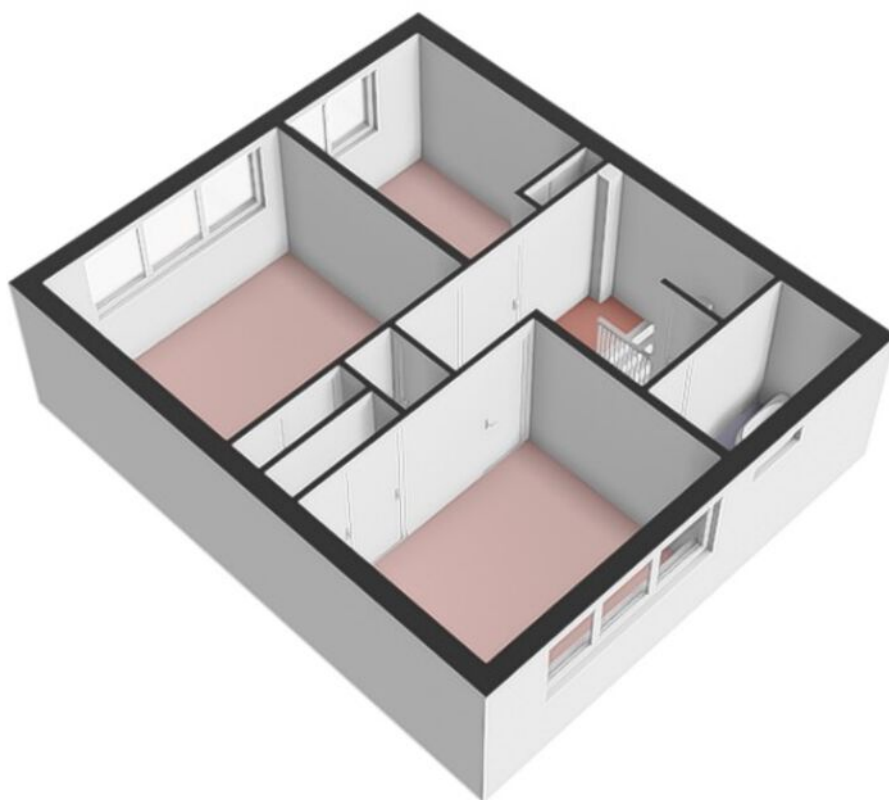


Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

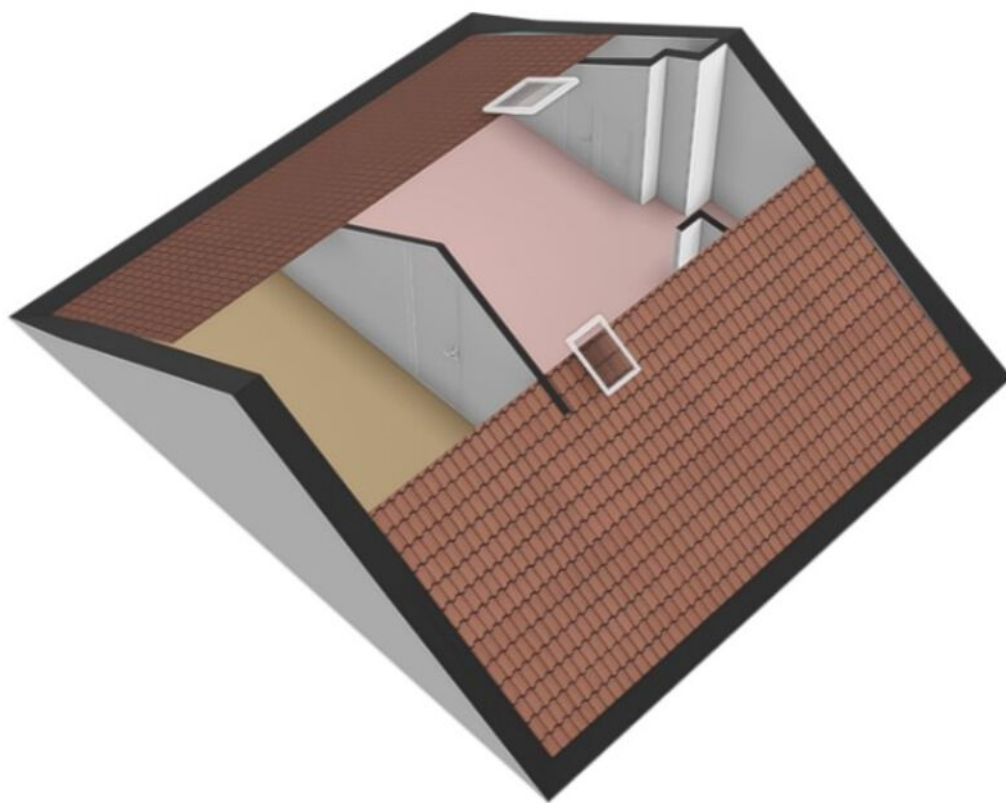
PLATTEGROND 2D



PLATTEGROND 2D



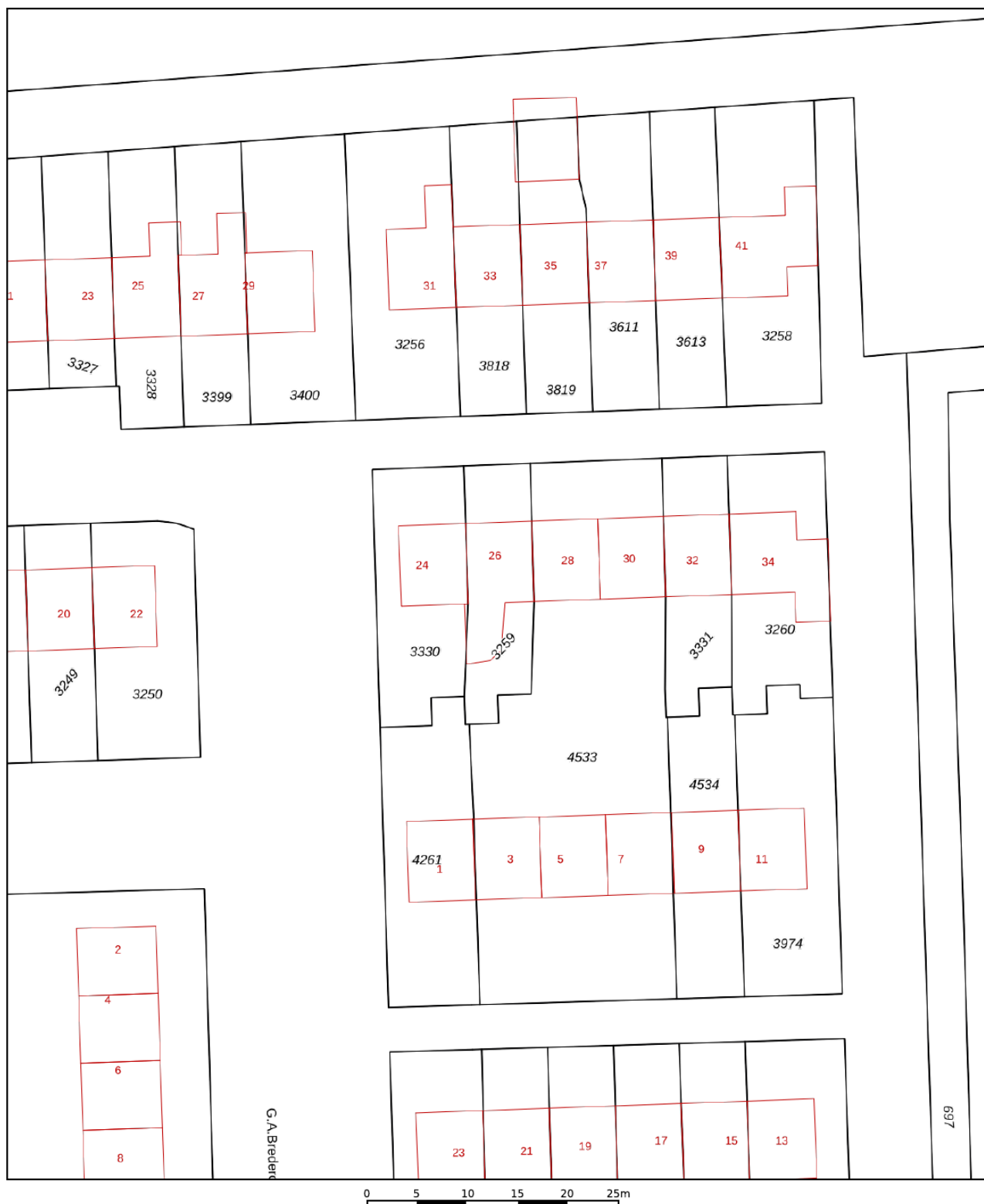
PLATTEGROND 2D



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Genestetstraat 26



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

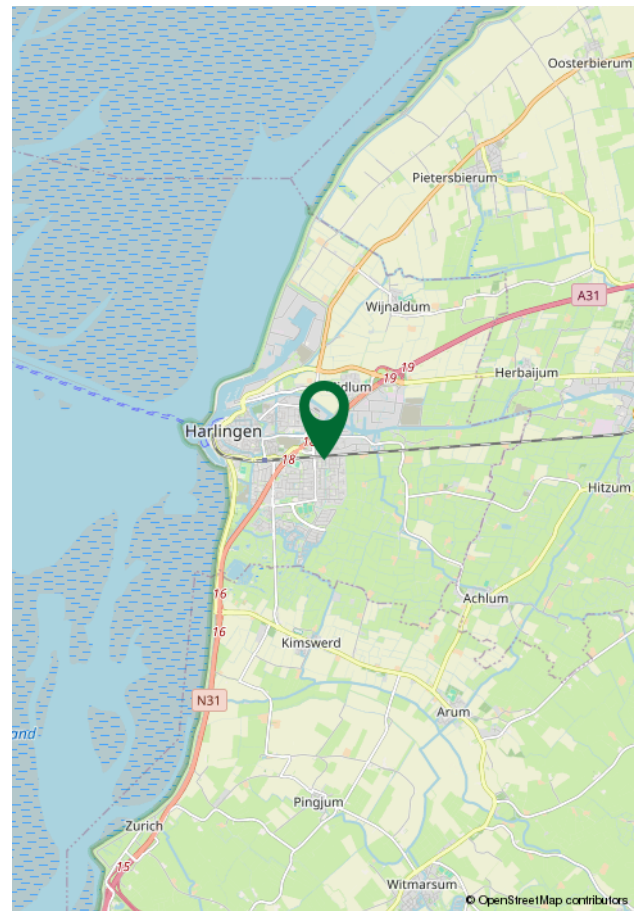
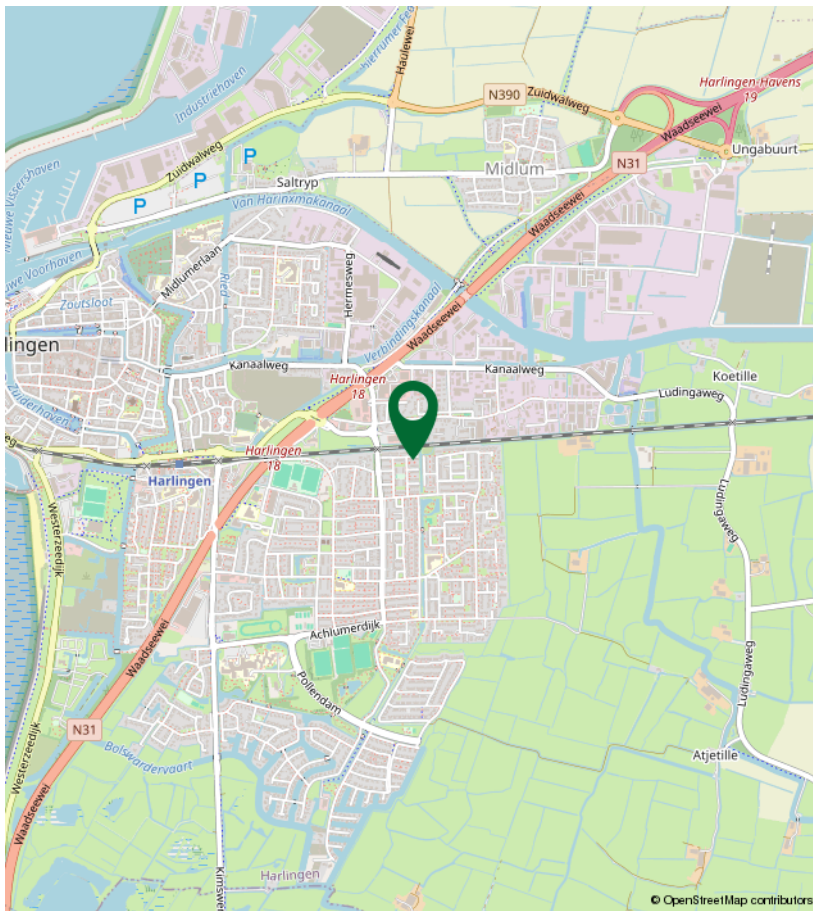
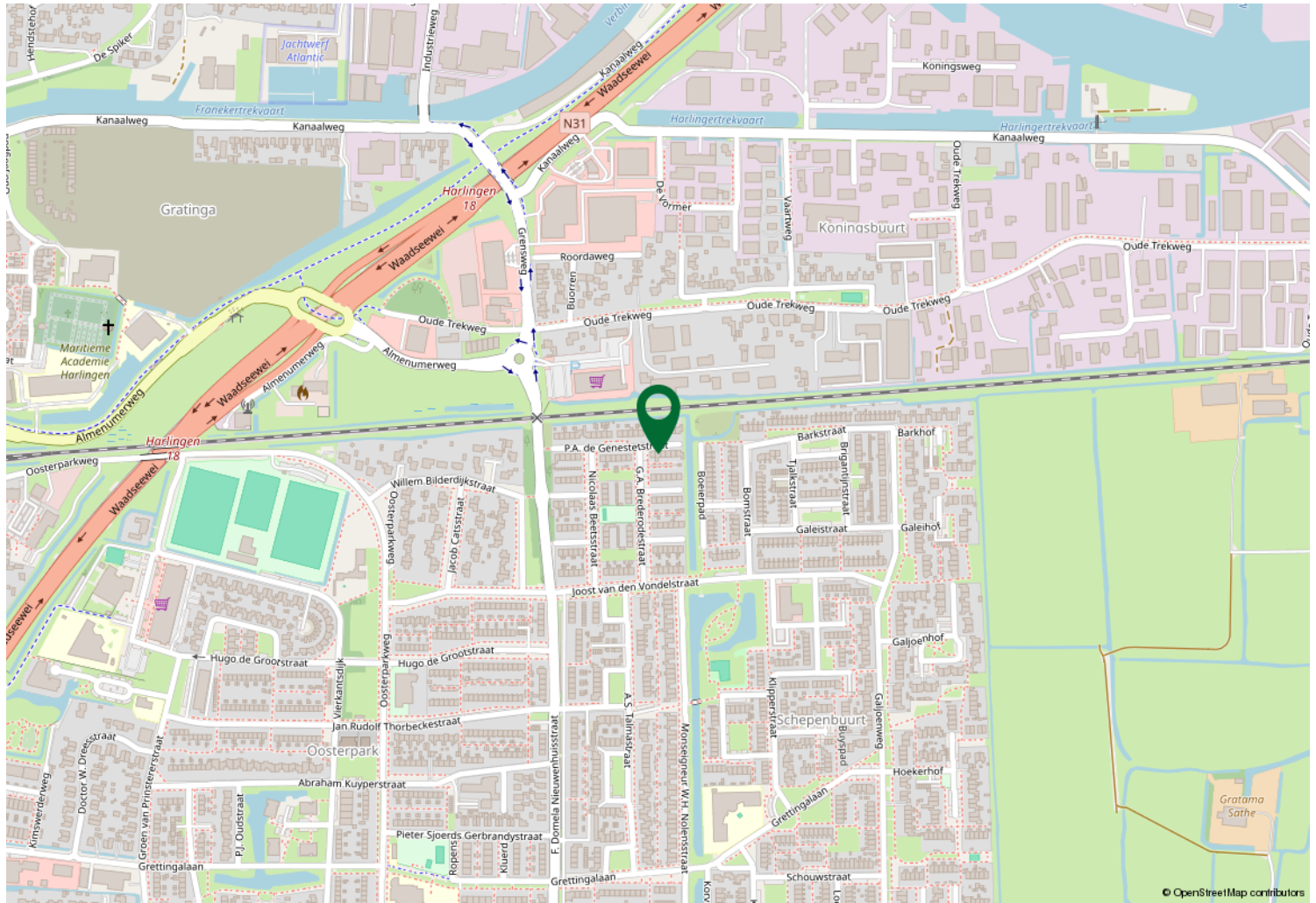
Kadastrale gemeente Harlingen
Sectie B
Perceel 3259

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



LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- metalenstellingkasten zolder blijft achter. Alle andere losse kasten gaan mee	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages		X		
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
- vouwgordijnen tuinkamer		X		
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
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
Wasmachine	X			
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- radiator folie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Indien de nieuwe bewoners planten willen verwijderen nemen wij deze graag mee.				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Achterin de tuin is een stopcontact	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
werkbank in schuur blijft achter losse stellingkasten gaan mee				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

THUIS IN HET NOORDEN



Het Noorden Makelaars is al sinds 1996 een begrip in Harlingen en verre omstreken; Thuis in het Noorden!

André Tadema en Jechonja Werkhoven runnen samen hun kantoor aan de Spekmarkt 1 te Harlingen. André houdt zich bezig met de aan- en verkoopbemiddeling en taxaties. Jechonja houdt zich bezig met de verhuur van particuliere woonruimte en verzorgt daarnaast het administratieve reilen en zeilen op kantoor.

André Tadema vierde in april 2020 dat hij reeds 25 jaar geleden werd beëdigd als makelaar/taxateur voor de Rechtbank Leeuwarden en ontving daarvoor een oorkonde én een makelaarsstafje van de NVM!

Onze werkwijze kenmerkt zich vooral door een persoonlijke benadering. Wij weten wie onze klanten zijn en weten wat ze willen. Bovendien is het laagdrempelig; iedereen kan komen binnenwaaien op ons gezellige huiselijke kantoor. Wij (en de koffie) staan voor je klaar! Tot ziens!



VERKOOPADVIES

Ik ben onderweg...

OM DE (OVER)WAARDE VAN JE HUIS TE BEPALEN!



Overweeg jij ook om je woning te verkopen en wil je betrouwbare, marktconforme informatie over de waarde van je huis?

André komt graag langs voor een gratis en vrijblijvend verkoopadvies!



VEELGESTELDE VRAGEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De vraagprijs wordt juridisch gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper op advies van zijn makelaar besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Wat is een optie?

Het begrip optie wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk.

Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip "optie" eigenlijk ten onrechte gebruikt. Optie heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelings-proces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken –, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: financieringsvoorbehoud, geen huisvestingsvergunning, negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie of NVM No-Risk clause. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn."

OVERIG

Alle aanbiedingen worden gedaan onder de navolgende voorwaarden:

- de aanbidding betreft niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een voorstel;
- verkopers behouden zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor;
- tussentijdse verkoop voorbehouden;
- het uitbrengen van een bod betekent niet automatisch dat je in onderhandeling bent;
- bij meerdere serieuze kandidaten kan verkoper besluiten over te gaan tot een inschrijving.

Koopakte:

- partijen zijn pas gebonden als er een schriftelijke/digitale koopovereenkomst is getekend;
- voor woningen ouder dan 30 jaar is de ouderdomsclausule van toepassing;
- voor woningen gebouwd voor 1993 is de asbestclausule van toepassing;
- er wordt een bankgarantie/waarborgsom gevraagd ter grootte van 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. Ten aanzien van de juistheid van de informatie kan door Het Noorden Makelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

AANTEKENINGEN

Het Noorden Makelaars
0517-430000
info@hetnoordenmakelaars.nl
www.hetnoordenmakelaars.nl

Spekmarkt 1
8861 CG
Harlingen

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.



Na de bezichtiging horen wij graag of je nog steeds geïnteresseerd bent in deze woning. Heb je nog vragen of wil je graag een tweede bezichtiging inplannen, kun je uiteraard contact met ons opnemen.

Wil je een bieding uitbrengen, dan kan dat bij voorkeur per e-mail naar info@hetnoordenmakelaars.nl. Vermeld daarbij onder welke (ontbindende) voorwaarden je het bod uitbrengt.

Ook wanneer je niet meer geïnteresseerd bent, horen wij dat graag. Dit kun je ons telefonisch of per e-mail laten weten.

Mede namens de verkoper hartelijk dank voor je interesse!