

Fijn
WONEN



Berltsumerdyk 38
Menaam



*Kom je
binnenkijken?*

Welkom!

Wij zijn Hellema Makelaars. De makelaar van deze woning.

Wij hebben zo veel mogelijk informatie verzameld en in deze brochure verwerkt.
Dit zijn onder andere de volgende punten:

- De specificaties en kenmerken
- De prijs
- Een omschrijving van de woning
- De fotos en plattegronden
- Lijst van zaken en de kadastrale kaart
- Ons team
- Veelgestelde vragen

Ben je van plan om een bieding uit te brengen? Dan kun je achterin deze brochure meer informatie vinden over op welke wijze dit kan.



*'Voor vragen staan wij
altijd voor je klaar'*

Rutger de Graaf

06 - 55 96 79 39

**Blijf op de hoogte van ons
nieuwste aanbod door ons te
volgen op social media!**



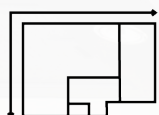
Virtual tour

Wil je op afstand een betere indruk krijgen van de ruimte? Klik of scan dan met je telefoon de QR-code voor de virtual tour door deze woning!



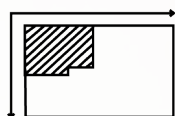
KENMERKEN & SPECIFICATIES

Vraagprijs € 325.000 k.k.



Woonoppervlakte

94 m²



Perceeloppervlakte

260 m²

Inhoud

323 m³

Aantal kamers

4

Bouwjaar

1913

Ligging tuin

noordoost

Energie label

D



WONINGOMSCHRIJVING

Aan de Berltsumerdyk 38 in Menaldum staat een fijne woning waar een praktische indeling, een prettige leefruimte en veel extra gebruiksmogelijkheden mooi samenkomen. De begane grond beschikt over een woonkamer met aansluitend eetgedeelte en keuken, aangevuld met een praktische bijkeuken en badkamer.

Boven zijn drie slaapkamers aanwezig. Buiten zorgen de tuin, garage, meerdere bergingen en een fijne overkapping voor nét dat beetje extra.

Via de voordeur stap je binnen in de entree met toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal kom je in de verrassend ruime woonkamer, waar direct de frisse en verzorgde afwerking opvalt. De woning is het afgelopen jaar op veel punten vernieuwd, waaronder de vloeren en wandafwerking. Samen met de ramen aan de voorzijde zorgt dit voor een lichte en eigentijdse leefruimte. Er is volop plaats voor een royale zithoek en doordat de woonkamer helemaal doorloopt richting de achterzijde ontstaat er een mooie, open verbinding met het eetgedeelte.

Wanneer je verder de woning in loopt, kom je bij het eetgedeelte. Hier is alle ruimte voor een grote eettafel en is er een fijne verbinding met zowel de woonkamer als de keuken. De ramen aan de zij en achterzijde brengen ook hier prettig daglicht naar binnen.

Aansluitend bevindt zich de moderne keuken, die eveneens pas circa een jaar oud is. Deze is uitgevoerd met donkere fronten en een licht werkblad met marmerlook, wat mooi aansluit bij de vernieuwde afwerking van de rest van de begane grond. De ruime opstelling biedt veel werk en kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Dankzij de open verbinding met het eetgedeelte blijf je tijdens het koken gezellig in contact met de rest van de leefruimte.

Achter de keuken ligt de praktische bijkeuken. Hier is ruimte voor de wasmachine en droger en daarnaast zijn er mogelijkheden voor het opbergen van voorraad en huishoudelijke spullen. Vanuit de bijkeuken zijn het separate toilet en de badkamer bereikbaar. De badkamer is ingericht met een ligbad met douche en een wastafel. Via de deur aan de achterzijde stap je vanuit de bijkeuken naar buiten.

Op de eerste verdieping kom je uit op de centrale overloop, vanwaar drie slaapkamers en het tweede toilet bereikbaar zijn. Ook hier sluit de frisse afwerking mooi aan bij de rest van het huis. De grootste slaapkamer is een fijne, lichte kamer met een brede raampartij. Een groot pluspunt is de royale vaste kastenwand die mooi onder de schuine kap is verwerkt. Hierdoor is er veel bergruimte zonder dat dit ten koste gaat van de bewegingsruimte in de kamer.

Aan de andere zijde van de verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers. Deze kamers zijn uitstekend te gebruiken als kinderkamer, werk of logeerkamer. De schuine dakvlakken geven de kamers een gezellige uitstraling en door de ramen komt prettig natuurlijk licht naar binnen. Ook boven is aan praktisch gemak gedacht. Het separate toilet is verzorgd uitgevoerd en beschikt over een wandcloset en wastafelmeubel.

Dan de tuin. Hier is volop ruimte om op verschillende manieren van het buitenleven te genieten. Direct achter de woning is plaats voor een grote eettafel en achter in de tuin bevindt zich een royale overkapping. Hier is een sfeervolle, beschutte loungeplek gecreëerd waar je op mooie zomerdagen én wanneer het weer wat minder meewerkt heerlijk kunt zitten.

Ook aan praktische ruimte is buiten geen gebrek. De grote garage biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen en gereedschap, maar leent zich eveneens uitstekend als klus of hobbyruimte. Aansluitend zijn er nog twee bergingen aanwezig. Daarmee biedt het geheel opvallend veel ruimte voor opslag en verschillende hobby's.

Sterke punten van de woning:

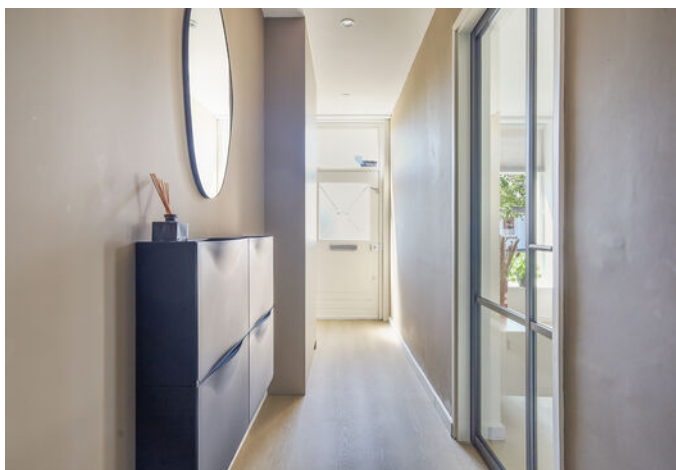
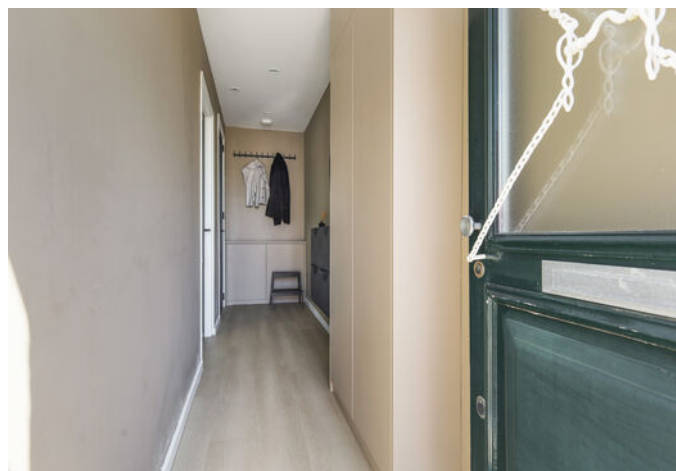
- Het afgelopen jaar op veel punten vernieuwd
- Recente keuken, vloeren en wandafwerking
- Verrassend ruime en lichte leefruimte
- Moderne keuken met veel werk en kastruimte
- Praktische bijkeuken met ruimte voor de wasapparatuur
- Badkamer en separaat toilet op de begane grond
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Tweede toilet met wastafel op de verdieping
- Royale vaste kastenwand in de grootste slaapkamer
- Fijne tuin met verschillende mogelijkheden om buiten te zitten
- Royale overkapping met beschutte loungeplek
- Grote garage met volop gebruiksmogelijkheden
- Twee extra bergingen voor veel praktische opslagruimte

Berltsumerdyk 38 is een woning waar ruimte, een frisse afwerking en praktisch wonen op een fijne manier samenkomen. Doordat onder andere de keuken, vloeren en wanden pas circa een jaar geleden zijn vernieuwd, kun je hier genieten van een eigentijdse basis. Tel daar de drie slaapkamers, de royale tuin, overkapping, grote garage en extra bergingen bij op en je hebt een verrassend compleet geheel.

Zie jij jezelf hier al wonen? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en kom Berltsumerdyk 38 zelf ervaren. We laten je de woning graag zien!

**NEEM
EEN KIJKJE**
*binnen
& buiten*

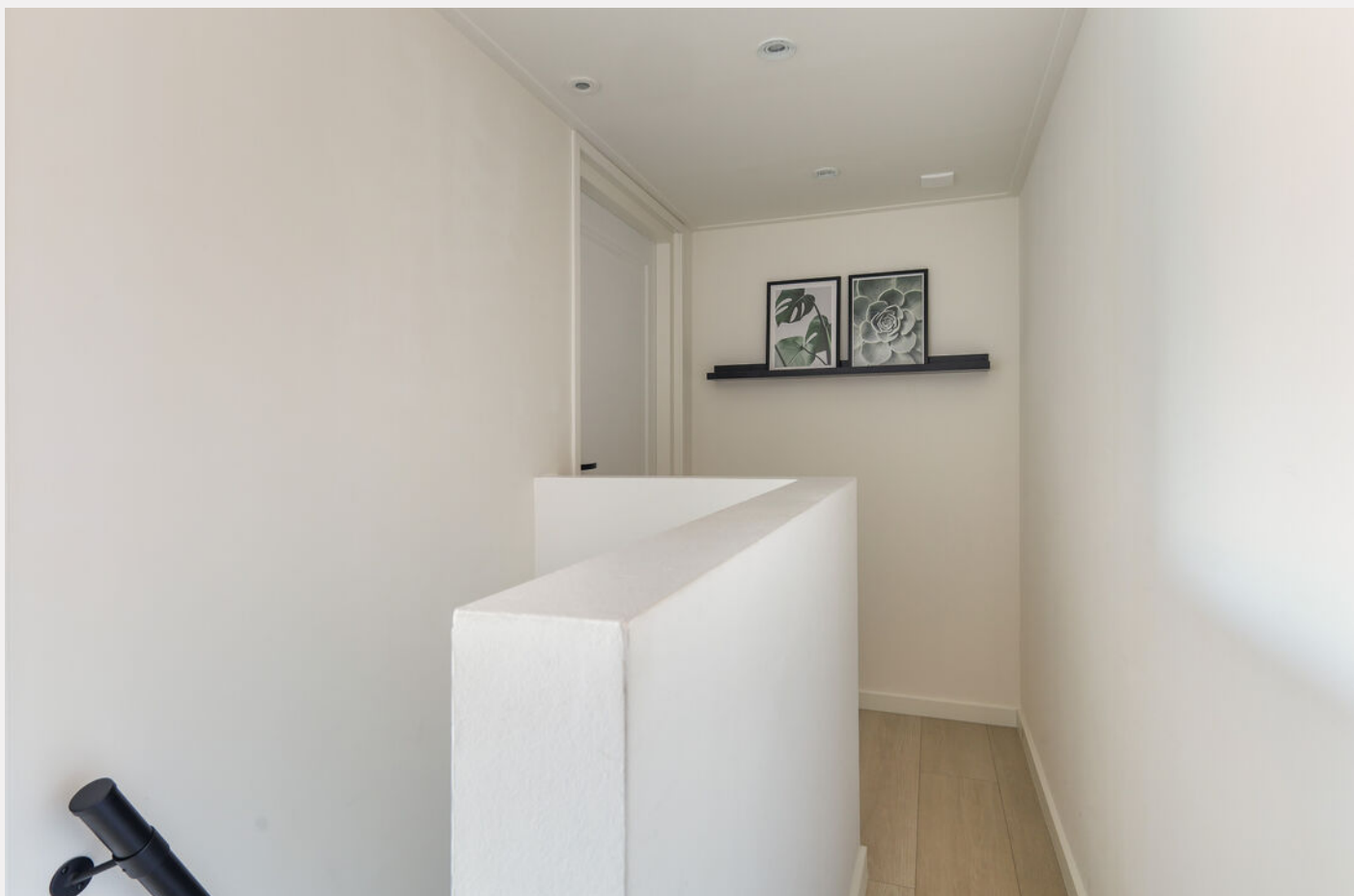






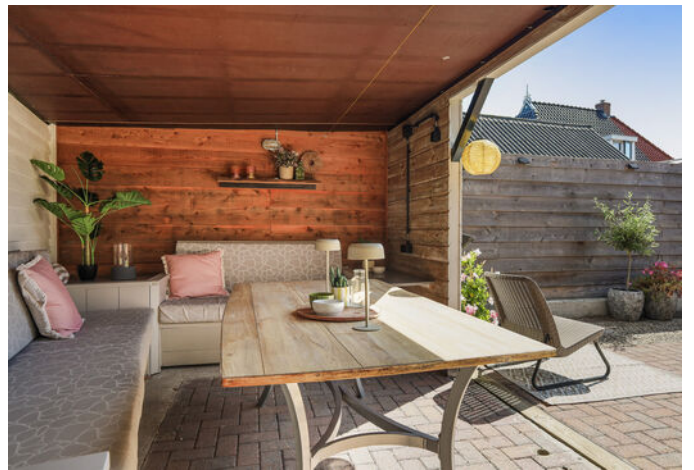






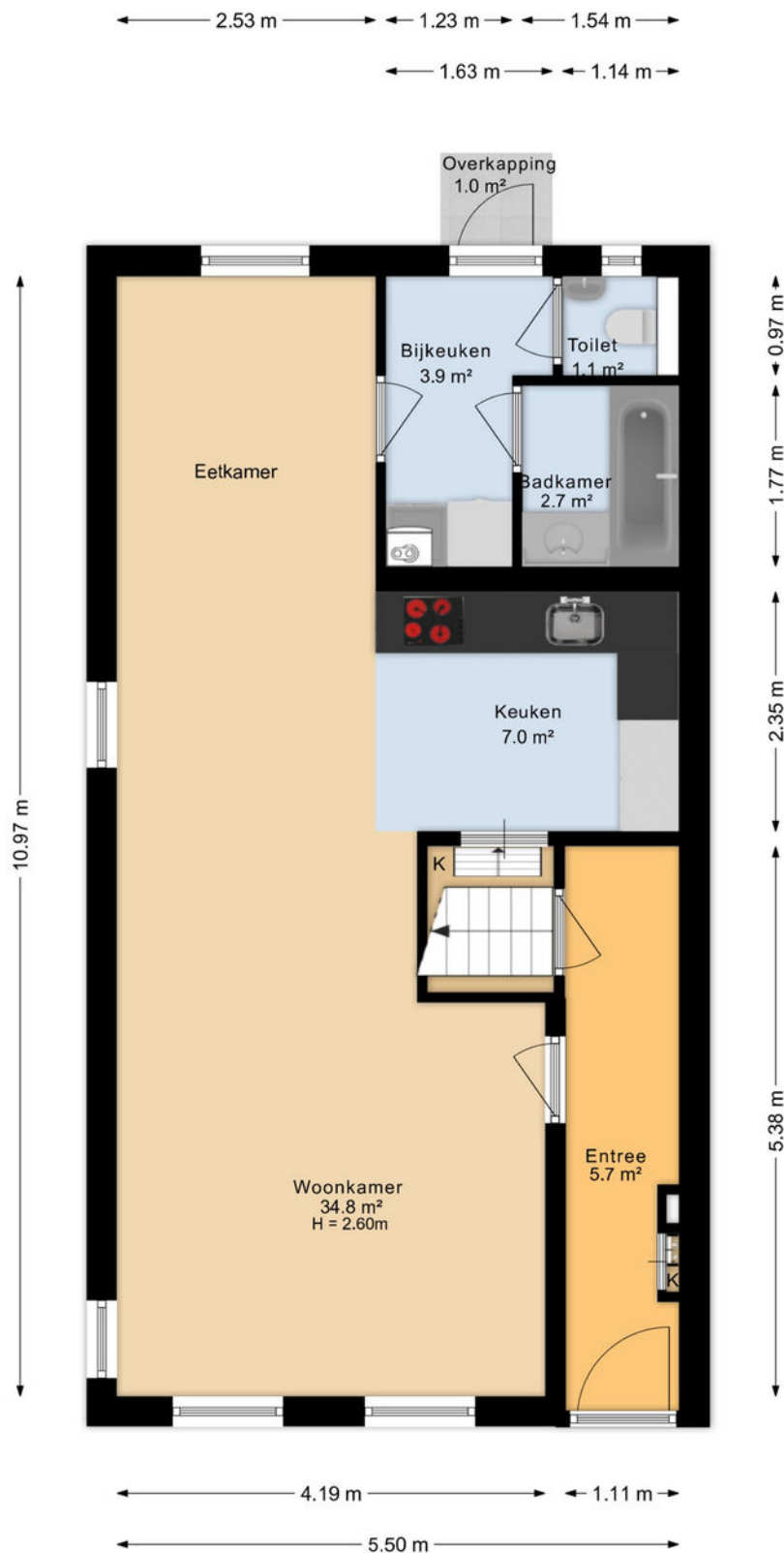






PLATTEGROND

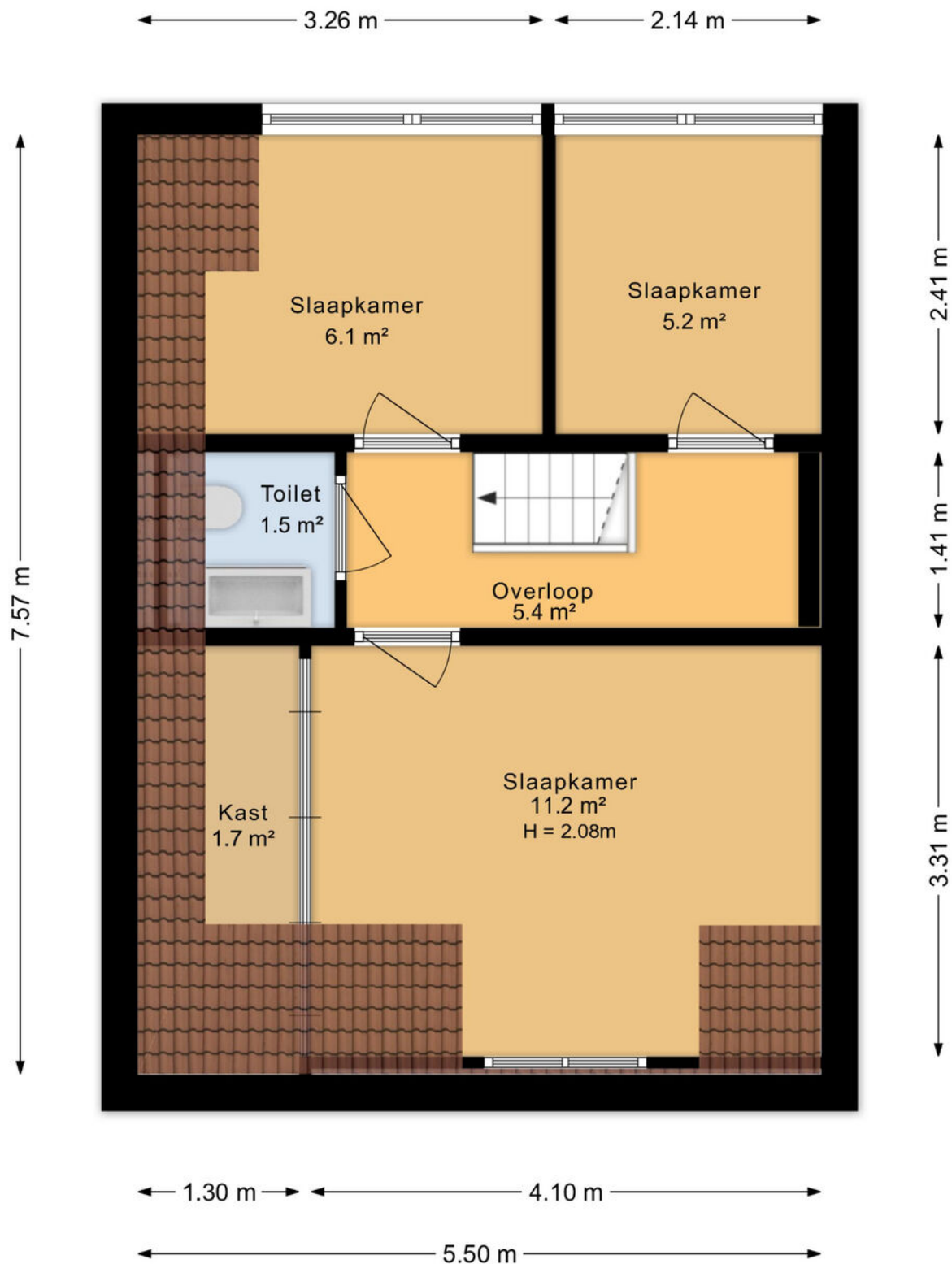
Ontdek de begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

PLATTEGROND

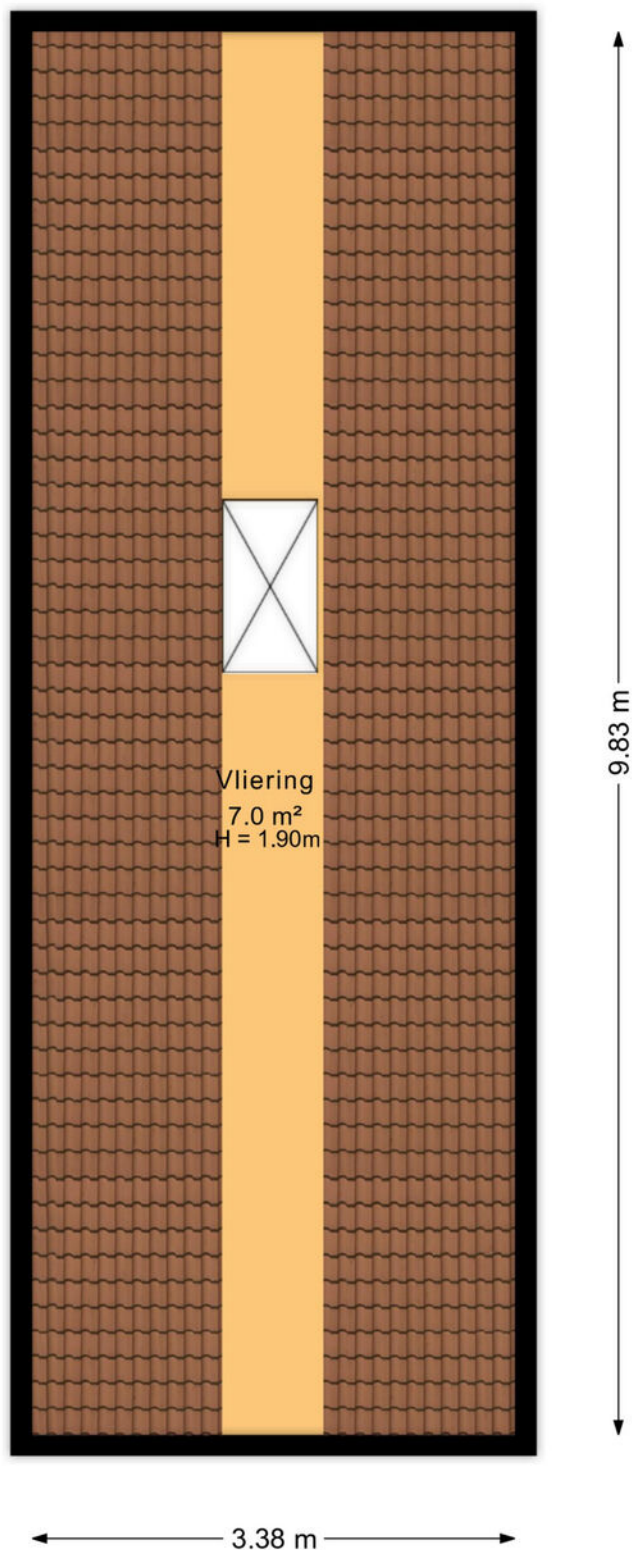
Ontdek de eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

PLATTEGROND

Ontdek de vloering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Tafellampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Dressoir (zwart)			X
- TV meubel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- Plisségordijnen beneden			X
- Zonneschermb	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC beneden	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- schilderij ophangstelsel		X	
- Wandplank overloop		X	
- Kapstok		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Plankjes keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Waterontharder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Potplanten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Lampjes aan de schutting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Bar/barkrukken in het hok			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Bank in overkapping	X		
- Tafel en stoelen		X	

JE HUIS VERKOPEN? WAT NU?

Het verkoopproces in 4 stappen:

1.

Voorbereiding verkoop

Wij zorgen ervoor dat de fotograaf en inmeter bij jullie langskomen. Ook kan onze stylist Baukje ingeschakeld worden indien gewenst. Wij zorgen altijd voor een optimale presentatie op Funda door middel van prachtige foto's, kloppende plattegronden en een wervende verkooptekst. Ook nemen wij de woning volledig op, zodat we de juiste informatie kunnen verstrekken.

2.

Plaatsing op Funda & social media

Als de voorbereiding klaar is en alles is goedgekeurd door de opdrachtgever, gaan wij over tot het plaatsen van de woning op Funda en op onze social media kanalen! Nu kunnen potentiële kopers reageren en zorgen wij dat ze de kans krijgen om de woning te bezichtigen, uiteraard afgestemd met jouw agenda.

3.

Bezichtigingsronden

Tijdens de bezichtigingen proberen wij de mogelijke kopers te enthousiasmeren voor de woning! We benadrukken de sterke punten en zorgen dat de kijkers de juist informatie krijgen. Uiteraard vertellen wij ook de mindere punten indien deze er zijn. De kijker moet een reëel beeld krijgen van de woning en dient goed ingelicht te worden.

4.

Onderhandelingen en verkoop

Dit proces gaat als volgt: accepteer je een bod? Dan leggen wij, de verkopende makelaar, de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Zodra de koopakte ondertekend is door zowel de koper als de verkoper, treedt de wettelijke bedenktijd van drie dagen in. Binnen deze tijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop. Gebeurt dit niet en is de financiering rond? Gefeliciteerd! De koop is definitief en de overdracht zal plaats gaan vinden bij de notaris.

Waarom een NVM-makelaar?

Hellema makelaars is al jaren aangesloten bij de NVM; de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen. De NVM is de grootste ledenorganisatie van makelaars, taxateurs en vastgoeddeskundigen in Nederland. Er zijn verschillende brancheverenigingen in Nederland waar je als makelaar bij aangesloten kunt zijn.

Wij zijn trots dat we zijn aangesloten bij de NVM. Helaas weten veel mensen niet precies wat het inhoudt om bij deze ledenorganisatie aangesloten te zijn, en dat is bést jammer aangezien hier redelijk veel vanaf hangt en ook het niveau van werken kan bepalen. Sinds 1 maart 2001 is de titel makelaar namelijk niet langer wettelijk beschermd. Vanaf die tijd mag iedereen zich makelaar noemen. Deze vrijheid levert voor jou als consument geen enkele garantie op dat vakbekwaamheid en ethiek voldoende zijn gewaarborgd.

Makelaars die aangesloten zijn bij de NVM staan voor kwaliteit en betrouwbaarheid.

Aangesloten zijn bij de NVM heeft veel voordelen:

- De NVM stelt kwaliteitseisen aan haar leden. Dat betekent dat een toekomstig NVM-makelaar of taxateur over voldoende kennis van het vak moet beschikken. Deze kennis kan worden op gedaan bij verschillende opleidingsinstituten. Bij ons zijn alle makelaars afgestudeerd op het gebied van vastgoed & makelaardij. Daarnaast wordt er een screening gedaan door de Commissie Lidmaatschapszaken.
- Nieuwe wetgeving zorgt ervoor dat de processen constant veranderen, om dit allemaal goed te kunnen blijven doen is het belangrijk om de kennis up-to-date te houden. Makelaars die aangesloten zijn bij de NVM moeten daarom hun niveau blijven aantonen door het maken van toetsen. Als een bepaald niveau niet gehaald wordt, mag je niet langer aangesloten zijn bij de NVM.
- Toegang tot een unieke database met uitgebreide informatie met historie tot diep in de jaren 70.
- Wij kunnen de juristen van de NVM ten alle tijden raadplegen voor extra inzichten.
- Niet alleen onze kennis moet op peil zijn, ook onze documentatie moet op niveau zijn. Daarom worden er regelmatig controles gedaan om te kijken of wij alle dossiers goed op orde hebben.
- Een makelaar of taxateur die beëdigd is door NVM dient zich te houden aan de erecode van de NVM.

*Wil jij de NVM gedragscode lezen
Scan dan de QR-code! →*



Verhuizen met Hellema Makelaars

Sinds 1898!

Hellema Makelaars is een NVM-kantoor wat al sinds 1898 bestaat en is hierdoor een van de oudste kantoren van Friesland. Door deze jaren lange ervaring, kennis van de markt en groot netwerk, kunnen wij jouw woning slim in de markt zetten en het gewenste resultaat behalen. Ondanks dat wij een oud kantoor zijn, zijn wij vooruitstrevend en gaan we slim om met de huidige ontwikkelingen, vooral op het gebied van technologie.

Wij zorgen bij onze woningen altijd voor een zo volledig mogelijke aanmelding, waardoor de woningen hoger in Funda komen en beter gevonden kunnen worden door potentiële kopers. Dit doen we door het maken van 360 graden foto's, filmpjes van de woning en een prachtige verkoopbrochure.

De verkoopkosten die wij berekenen zijn 1,5% excl. BTW van de verkoopsom.

Wij bieden u hiervoor onder andere het volgende:

- ✓ Woningopname door een van onze NVM-Makelaars met vaststelling van de vraagprijs.
- ✓ Aanmelding op de grootste huizensite van Nederland; Funda.
- ✓ Uitgebreide en professionele aanbiedingstekst.
- ✓ Professionele fotograaf die zorgt voor een prachtige fotoreportage, incl. 360 graden foto's.
- ✓ Inmeten en plattegrond op laten stellen van de woning.
- ✓ Woning video die de kijkers een voorproefje geeft op Funda.
- ✓ Vermelding van de woning op onze social media kanalen (Facebook & Instagram).
- ✓ De woning wordt verstuurd naar woning-zoekers die bij ons staan ingeschreven.
- ✓ Bezichtigingen en onderhandelingen door onze gecertificeerde NVM-Makelaars.
- ✓ Volledige begeleiding tijdens het gehele verkooptraject.
- ✓ Opstellen van de overeenkomst(en) en begeleiding bij de afwikkeling van de notaris.
- ✓ Optimaal bereikbaar, ook in de avond en in de weekenden.
- ✓ Gebruik van onze verhuisbus bij de verhuizing naar de nieuwe woning.

'Ik zou deze makelaar aanbevelen. Een zeer vriendelijk en deskundig makelaars kantoor. Korte lijnen. Goede terugkoppeling. Woning is vlot verkocht door een goede presentatie van de woning.'

Verkoper Hissemar 10



Werknemers & ZO

Meindert de Graaf staat sinds 1986 aan het roer van Hellema makelaars. Binnen de Hellema familie is het kantoor overgegaan van generatie op generatie totdat Meindert de makelaardij overnam. Bijzonder is het dat de zoon van Meindert, Rutger de Graaf, inmiddels ook werkzaam is bij het kantoor en deze ook zal overnemen. Meindert & Rutger zijn de makelaars van ons kantoor. De vele gelijkenissen maar toch ook grote verschillen die zij hebben, zorgen voor een goede balans.



Meindert begon met een opleiding tot stedenbouwkundig tekenaar. Hoewel hij het vakgebied interressant vond, wilde hij niet dagenlang binnen zitten op kantoor, hij miste het klantcontact. Na een sabbatical in Canada kwam hij te werken bij Hellema makelaars als verzekerings inspecteur. De gebroeders Hellema zagen iets in Meindert en gaven aan dat hij een opleiding tot makelaars moest gaan volgen, zo gezegd: zo gedaan! Meindert heeft al zijn papieren gehaald en mag zichzelf register makelaar noemen: hij mag zich bezighouden met zowel particulier als zakelijk en bovendien mag hij taxeren. In de toekomst gaat Rutger de makelaardij overnemen van zijn vader. Meindert zelf zegt hier over:

"Ik heb mijn zoon eerst geadviseerd een ander vak te leren, makelaar kon hij altijd nog worden. Toen Rutger bij de makelaar kwam werken ter ondersteuning, vond hij het meteen leuk! Van relaties verneem ik dat ze vinden dat Rutger veel op mij lijkt. Rutger ziet dit als een compliment. Dat is natuurlijk leuk om te horen als vader."

Rutger herkent zichzelf in dit verhaal. Hoewel hij er thuis mee opgroeide, ontvlamde de passie voor vastgoed nog niet. In de crisistijd besloot hij zijn vader te gaan helpen met zijn bedrijf en hier kwam hij erachter dat dit vak hem op het lijf geschreven is. Hij maakte zijn studie bedrijfskunde af en is toen verder gaan studeren. Inmiddels mag hij zichzelf kandidaat makelaar noemen. Zelf zegt Rutger over zijn werk:

"Ik voer bijzondere gesprekken met uiteenlopende mensen. Hellema makelaars is kleinschalig en dat biedt de mogelijkheid tot warm en persoonlijk contact!"

Rutger wil vernieuwen en meegaan met de nieuwste ontwikkelingen, Meindert heeft alle ontwikkelingen meegemaakt en heeft de basis gelegd voor een integer & persoonlijk bedrijf, het is niet voor niks dat Hellema al meer dan een eeuw bestaat. Zijn jarenlange ervaring en Rutger zijn frisse blik zijn de combinatie voor een succesvolle woningverkoop.

Verhuizen?

Even 'Ontzorgd Verhuizen' bellen!

Verhuizen is behoorlijk ingewikkeld. Er komt veel meer bij kijken dan het overbrengen van spullen. Met Ontzorgd Verhuizen, de Erkende Verhuizer voor senioren, zijn zorgen en stress van de baan.

Niet alleen wij kunnen wij alles voor u doen. Vooral door de persoonlijke manier waarop wij dat doen. Uw eigen verhuisregisseur regelt en organiseert uw verhuizing zoals ú dat wil. Wij verhuizen mensen.



**ontzorgd
verhuizen**

dé verhuisregisseur voor senioren



058 - 041 01 01



Info@ontzorgdverhuizen.nl



www.ontzorgdverhuizen.nl



**ERKENDE
VERHUIZERS**

"Dit was mijn 11e verhuizing, maar nog nooit heb ik zo'n fijne verhuizing meegemaakt. Terwijl jullie mijn huis leeghaalden, zat ik met een vriendin te rummicuppen. Wat fijn dat er zulke bedrijven zijn. Ontzorgd Verhuizen, het was waar."

Mevrouw Ten Berge

hellema makelaars



Wil je dit avontuur met ons aangaan?

Wij kunnen niet wachten om aan de slag te gaan met ons team om je woning zo goed mogelijk in de markt te zetten en om het verkoopproces zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen.

Tijd om aan de slag te gaan. Neem contact met ons op en dan kunnen we gaan beginnen!

Wiardaplantage 2
8939 AA, Leeuwarden

058 215 59 90
www.hellema.nl