

TE KOOP



Jouke Bakkerstrjitte 9, Menaam

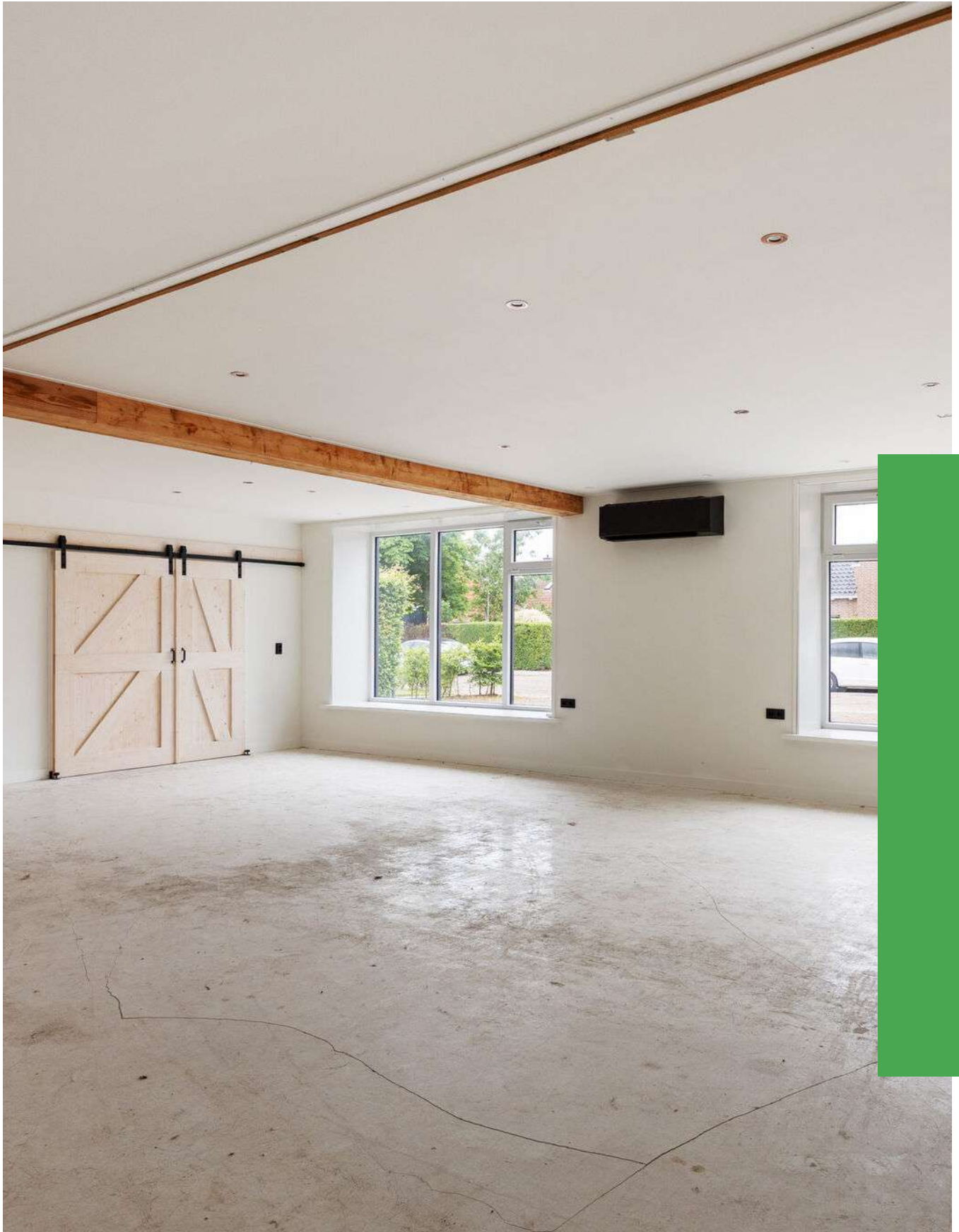
Vraagprijs € 375.000 k.k.

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
vanderwalmakelaars.nl


VAN DER WAL
COMPLEET ADVIES IN WONEN



“Ruimte voor jouw plannen!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
176 m²

Perceeloppervlakte
897 m²

Inhoud
2051 m³

Energie label
G (voor verbouw)

> Omschrijving

RUIMTE VOOR JOUW PLANNEN

Wonen, werken, sleutelen, verzamelen of gewoon héél veel ruimte voor je hobby? Aan de Jouke Bakkerstrjitte 9 in Menaam staat een bijzonder pand dat je niet iedere dag tegenkomt. Oorspronkelijk gebouwd als bedrijfsobject, maar inmiddels met een woonbestemming én met een flinke stap gezet richting een royale woning.

Aan de voorzijde krijg je al een mooie indruk van wat hier mogelijk is. De toekomstige woonkamer met open keuken is nagenoeg gereed: een enorme, lichte ruimte met grote raampartijen, houten balken en stoere schuifdeuren. Een fijne basis voor een eigentijdse, loftachtige woning die je helemaal naar eigen smaak kunt afmaken.

Maar de echte verrassing bevindt zich erachter. De voormalige werkplaats biedt maar liefst circa 254 m² ruimte, met een vrije overspanning, goede hoogte en een grote overheaddeur. Een autobrug? Een verzameling oldtimers? Een royale werkplaats, atelier of ruimte voor een andere uit de hand gelopen hobby? Hier kan het.

Op de verdieping is al een indeling gemaakt voor drie slaapkamers en een badkamer. Ook een levensloopbestendige indeling behoort door de hoeveelheid ruimte tot de mogelijkheden. Er is al veel werk verricht, maar het geheel moet nog worden afgemaakt. Juist daardoor heb je alle vrijheid om er iets van te maken dat helemaal bij jou past.

Buiten is eveneens volop ruimte. Aan de voorzijde kunnen meerdere auto's op eigen terrein worden geparkeerd. Via een brede achterom, geschikt voor een auto, bereik je het royale achtererf. Ook in de achtergevel van de werkplaats bevinden zich meerdere grote deuren.

Geen standaard huis dus. Wel een plek voor iemand met plannen. Zie jij de mogelijkheden?

INDELING

BEGANE GROND: entree aan de voorzijde met toegang tot het gedeelte dat als woning in ontwikkeling is. De toekomstige woonkamer met open keuken is nagenoeg gereed en vormt een mooie voorproef van wat hier kan ontstaan. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en de houten





balken en schuifdeuren geven de ruimte karakter.

Bij de reeds uitgevoerde werkzaamheden zijn onder andere kunststof kozijnen en kunststof gevelbekleding toegepast. Ook is aandacht besteed aan isolatie, onder meer door middel van voorzetwanden en geïsoleerde plafonds. De uitgevoerde werkzaamheden zijn volgens verkoper professioneel uitgevoerd.

Aansluitend bevindt zich het oorspronkelijke bedrijfs-/ werkplaatsgedeelte van circa 254 m². Een indrukwekkende open ruimte met vrije overspanning, een goede werkhoogte en een grote overheaddeur. Er is voldoende ruimte voor bijvoorbeeld meerdere auto's, een autobrug, werkbanken en opslag. De aanwezige inrichting laat eigenlijk meteen zien hoeveel ruimte hier werkelijk beschikbaar is. Verder zijn op de begane grond diverse bestaande nevenruimten aanwezig.

VERDIEPING: hier is een begin gemaakt met de verdere indeling van het woongedeelte. Er zijn ruimtes gecreëerd voor drie slaapkamers en een badkamer. De werkzaamheden zijn nog niet voltooid, waardoor de toekomstige eigenaar de afwerking en inrichting naar eigen inzicht kan voortzetten.

VOLOP MOGELIJKHEDEN

Het pand heeft inmiddels een woonbestemming. Daarmee is een belangrijke stap gezet van voormalig bedrijfsobject naar een bijzondere woning met uitzonderlijk veel aanvullende ruimte. De combinatie maakt het pand interessant voor bijvoorbeeld de autoliefhebber, verzamelaar, kunstenaar of hobbyist die thuis veel ruimte nodig heeft. Ook een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit kan binnen de bestemming mogelijkheden bieden.

Door de royale oppervlakte op de begane grond is daarnaast een levensloopbestendige woning goed voorstelbaar.

DUURZAAM & TECHNIEK

De bedoeling van de huidige eigenaar was het pand te verwarmen en koelen met airconditioning in combinatie met een luchtwarmtepomp. Hiervoor zijn al verschillende voorzieningen en

installaties aanwezig. De aanwezige materialen en spullen ten behoeve van de verbouwing blijven bij het pand achter.

Op het dak liggen 18 zonnepanelen.

GOED OM TE WETEN

- het pand heeft een woonbestemming;
- de transformatie naar woning is reeds gestart, maar moet door koper worden voltooid;
- het werkplaats-/garagegedeelte is circa 254 m² groot en beschikt over een vrije overspanning en goede hoogte;
- grote overheaddeur aan de voorzijde en meerdere grote deuren in de achtergevel;
- ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein;
- brede achterom, geschikt voor een auto;
- royaal achtererf;
- op de verdieping is een indeling gemaakt voor drie slaapkamers en een badkamer;
- een levensloopbestendige indeling behoort tot de mogelijkheden;
- kunststof kozijnen en kunststof gevelbekleding;
- 18 zonnepanelen;
- diverse reeds aanwezige materialen en spullen blijven achter.

BESTEMMING

Het pand heeft een woonbestemming. Overeenkomstig het bestemmingsplan geldt onder meer: "woonhuizen, al dan niet in combinatie met een ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, waarbij er sprake dient te zijn van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit."

Voor de volledige regels en mogelijkheden binnen de bestemming adviseren wij geïnteresseerden het Omgevingsloket te raadplegen en, wanneer het voorgenomen gebruik daarvan afhankelijk is, dit zelf bij de gemeente te verifiëren.



BODEM & ASBEST

Het pand is in het verleden in gebruik geweest als garage en benzinestation. Deze activiteiten zijn beëindigd en er heeft destijds een bodemsanering plaatsgevonden, die volgens de beschikbare informatie succesvol is uitgevoerd. Verkoper zal in de koopovereenkomst een vrijwaringsclausule opnemen ten aanzien van de bodemgesteldheid en de aanwezigheid van asbest(houdende) materialen.

ERFPACHT GEMEENTE WAADHOEKE

De ondergrond is eigendom van de gemeente Waadhoeke en uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht. De huidige canon bedraagt € 1.640,10 en kan iedere 25 jaar worden herzien.

De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn de percelen met de nummers 2428, 2430 en 2431 te verkopen voor € 52,- per m². Uitgaande van een oppervlakte van 897 m² komt dit neer op € 46.644,- kosten koper.

Er zal een erfdiensbaarheid worden gevestigd om de bereikbaarheid van het naast gelegen perceel (gemeente Waadhoeke) te waarborgen. De gemeente maakt hierbij het voorbehoud dat voor verkoop te zijner tijd definitieve goedkeuring van het college van B&W nodig is.

MENAAM

Menaam is een levendig terpdorp centraal gelegen tussen Franeker en Leeuwarden. Het dorp is goed bereikbaar via de nabijgelegen A31 en heeft voor een dorp van deze omvang een mooi voorzieningenniveau. Zo zijn er onder andere een supermarkt, basisschool, kinderopvang, verschillende winkels en bedrijven en een actief verenigingsleven.

Ook het water hoort bij Menaam. De Menamer Feart loopt door het dorp en maakt deel uit van het Friese vaar netwerk. Daarmee combineert Menaam het dorpse wonen en de ruimte van het Friese landschap met Franeker en Leeuwarden op korte afstand.

FUNDERINGSRISICO-INDICATOR

Fundering risico-indicator via FunderMaps op basis van postcode en huisnummer. Risico-indicator C – Matig risico. Betrouwbaarheid: deze inschatting is modelmatig tot stand gekomen, op basis van algemene data-analyse en aannames (zoals bouwjaar, funderingstype, bodemopbouw en grondwaterstanden), zonder fysiek onderzoek of metingen aan dit pand.

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.

DISCLAIMER

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 het energielabel zijn indicatief. De kandidaat-koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Indien er specifieke wensen zijn 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: de meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580, maar sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

NIEUWSGIERIG GEWORDEN?

Heb jij ideeën voor deze bijzondere plek? Bel, app of mail ons voor meer informatie of een bezichtiging van de Jouke Bakkerstrjitte 9 in Menaam, of vraag deze aan via Funda.nl!

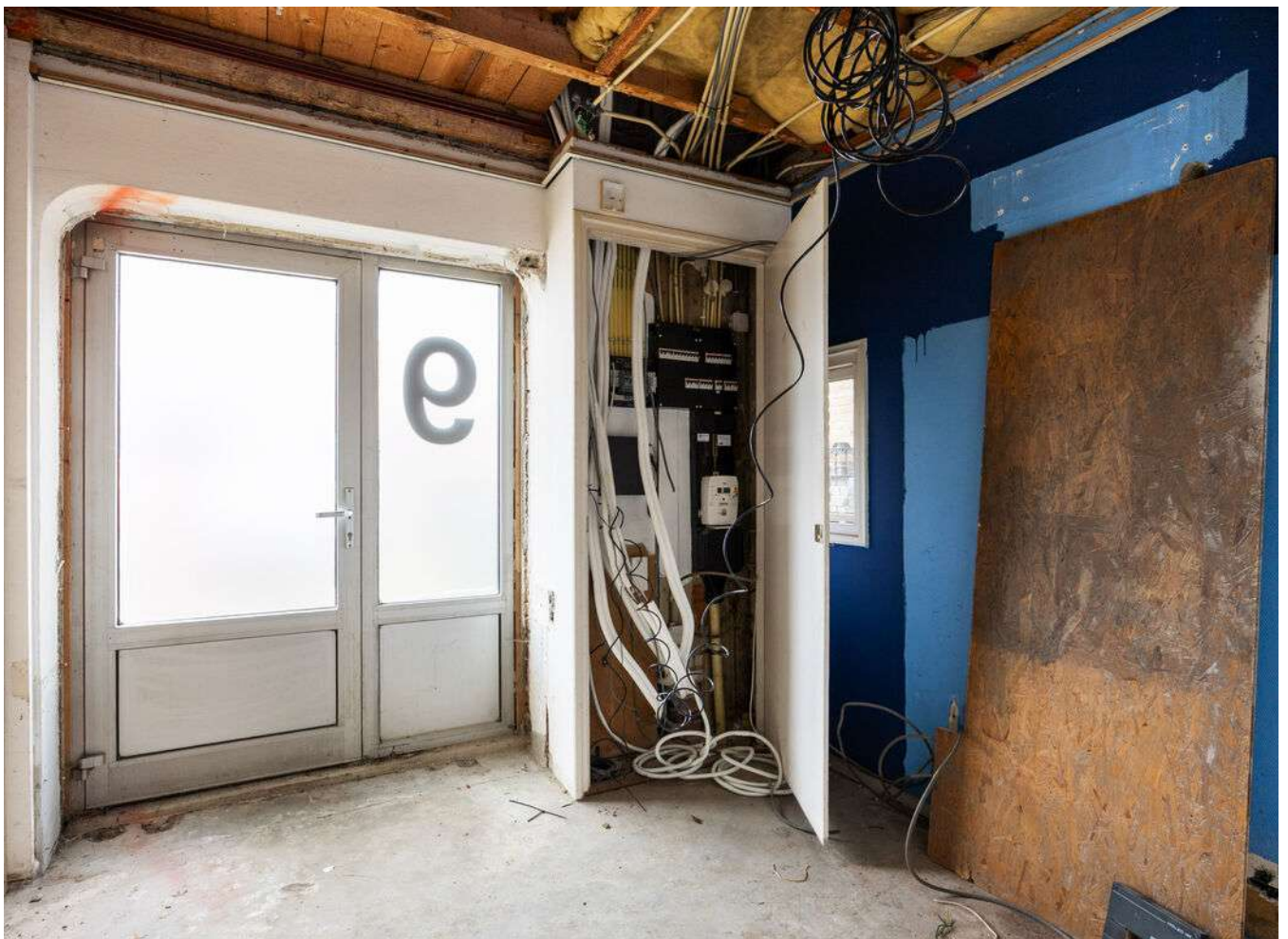


**NA DEZE KORTE IMPRESSIE, VOLGT NU EEN
UITGEBREIDE FOTOPRESENTATIE...**

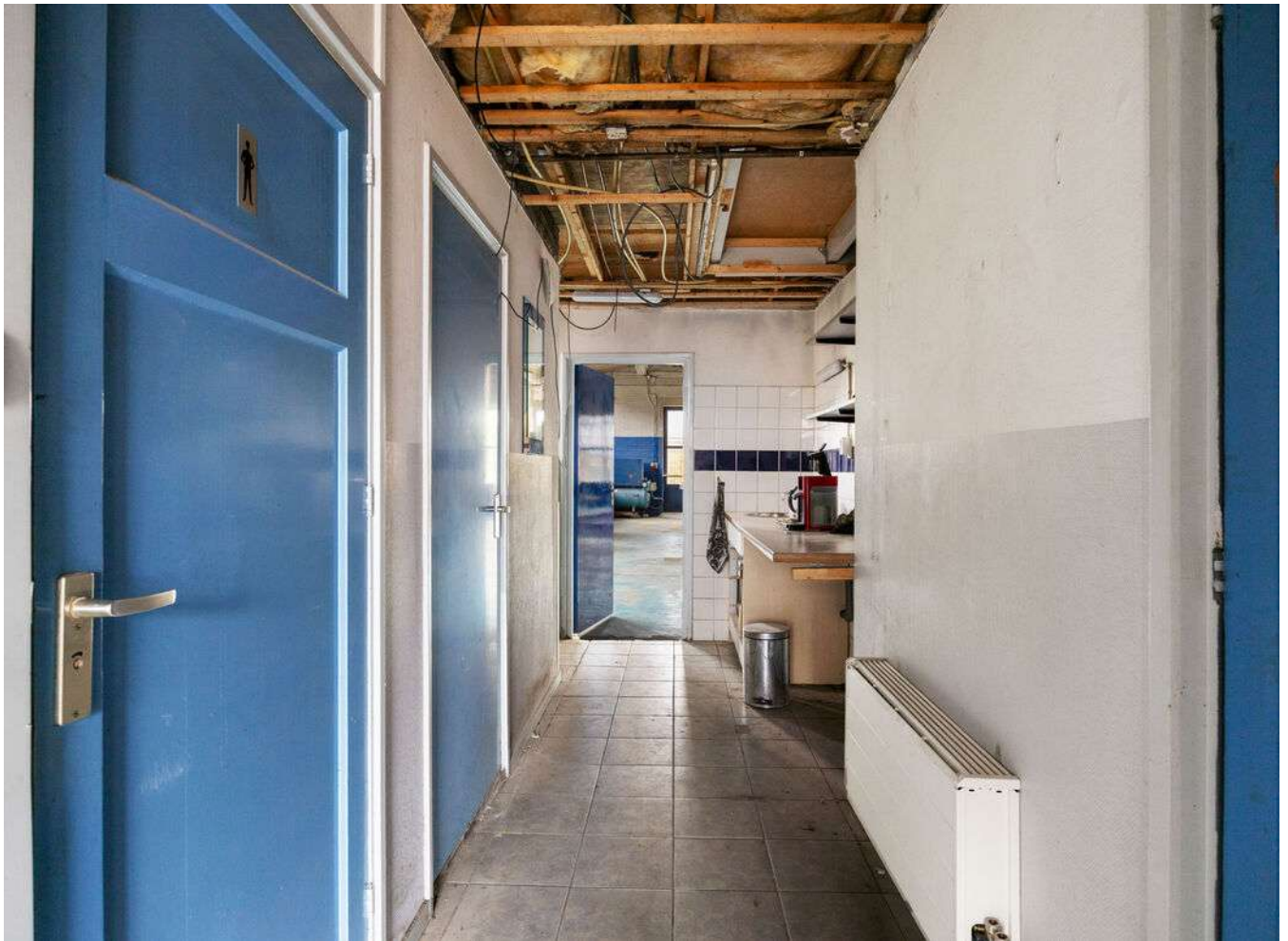


Van der Wal makelaars Franeker, Harlingen e.o.







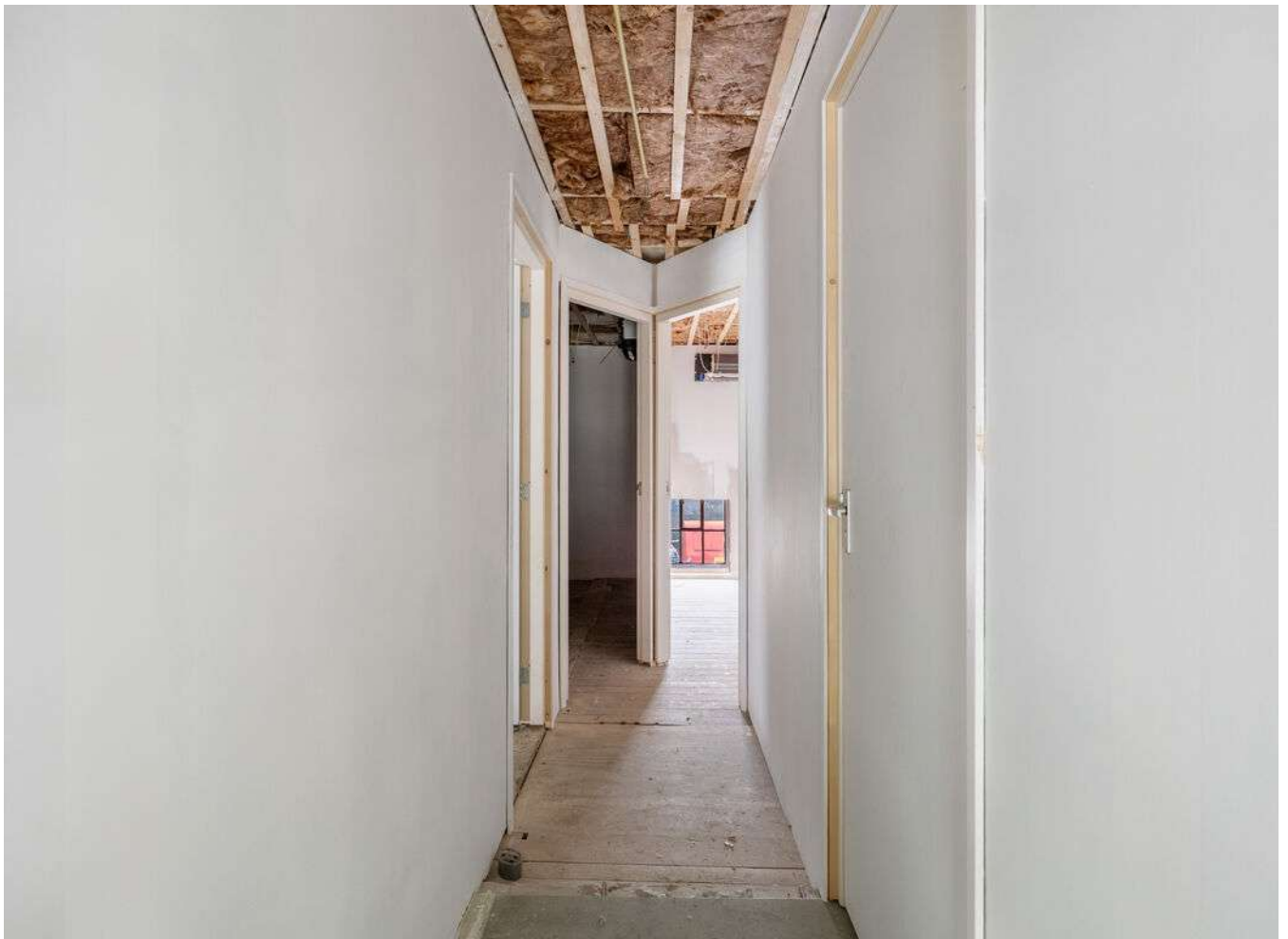


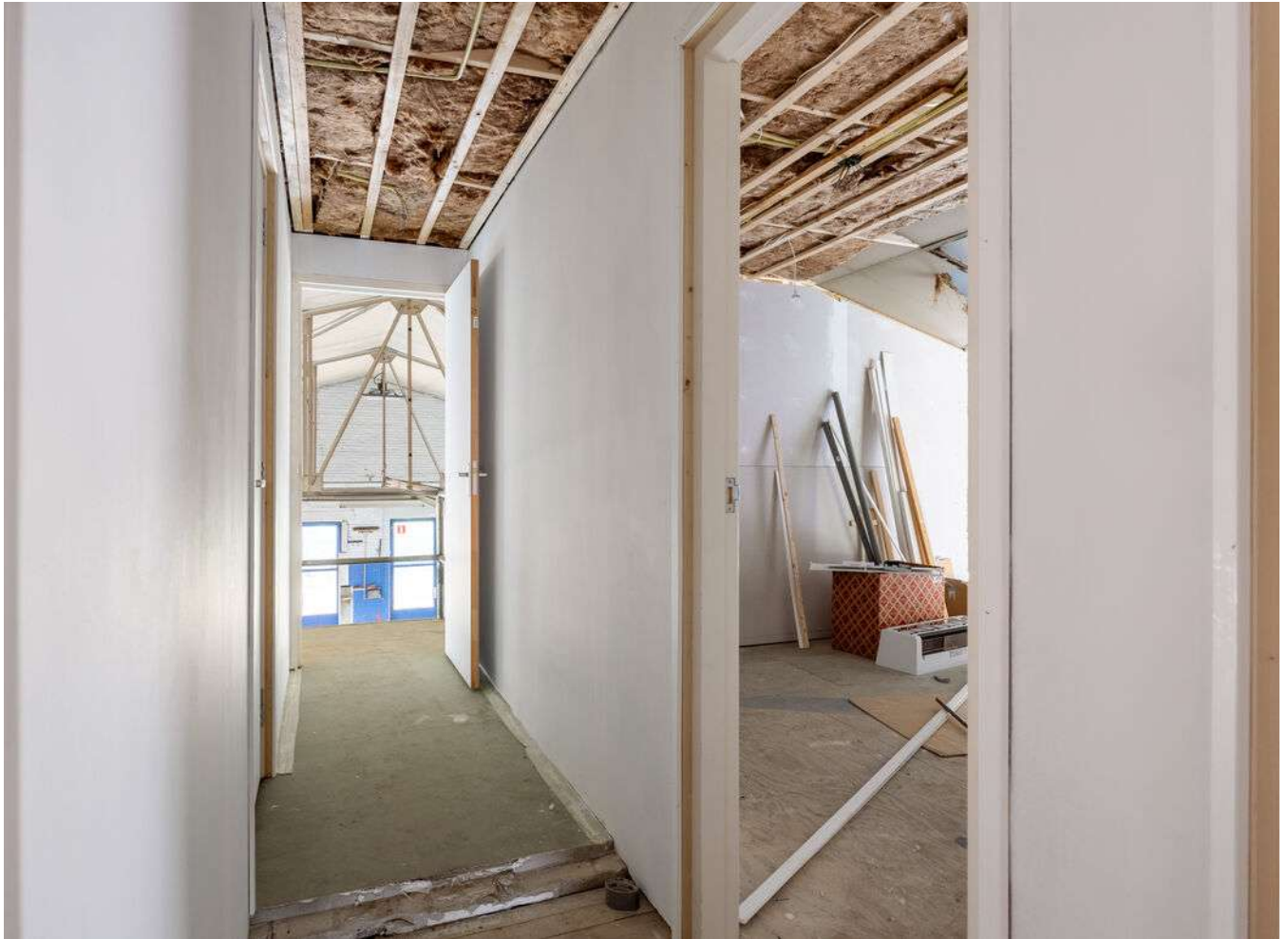








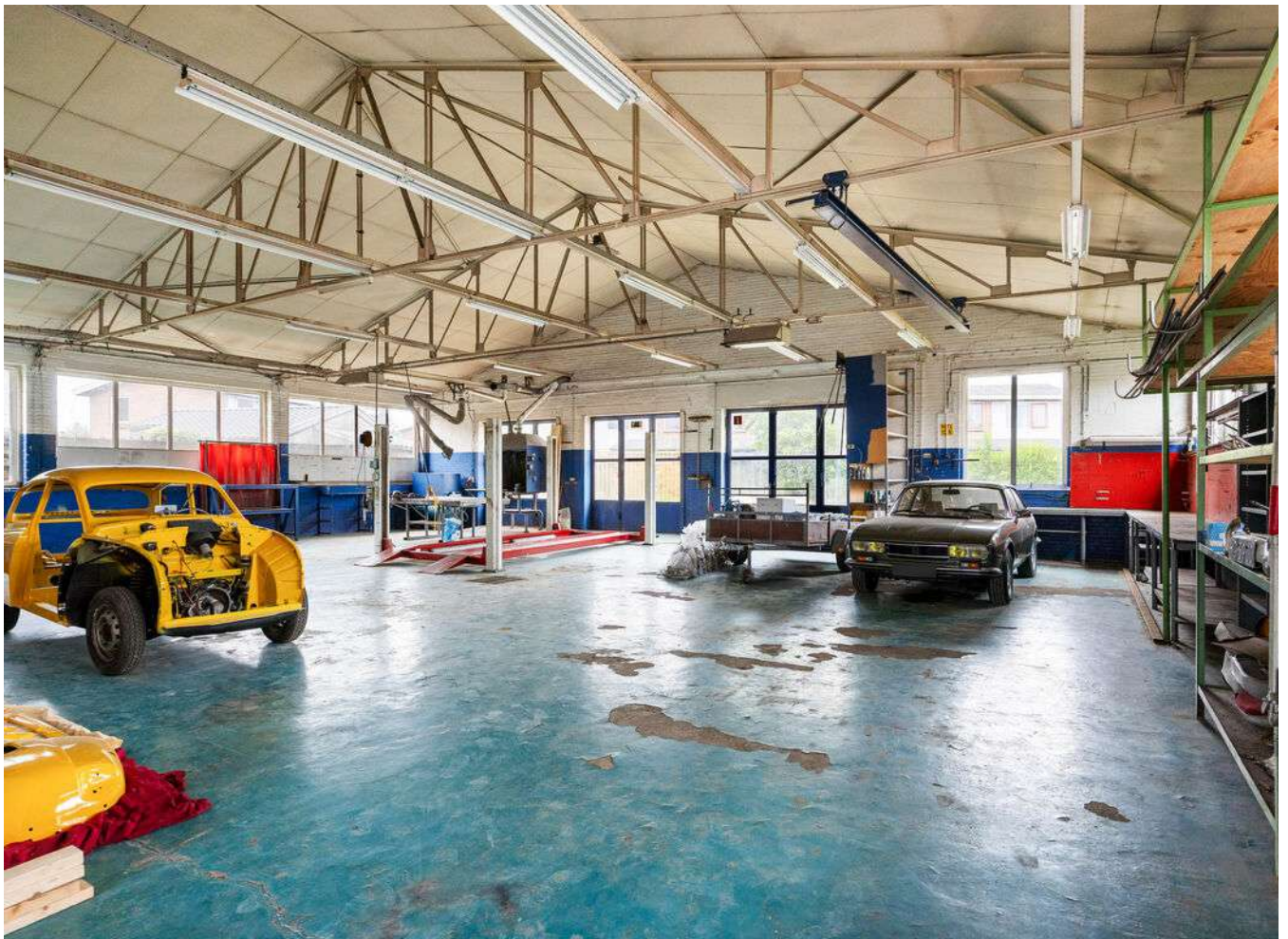


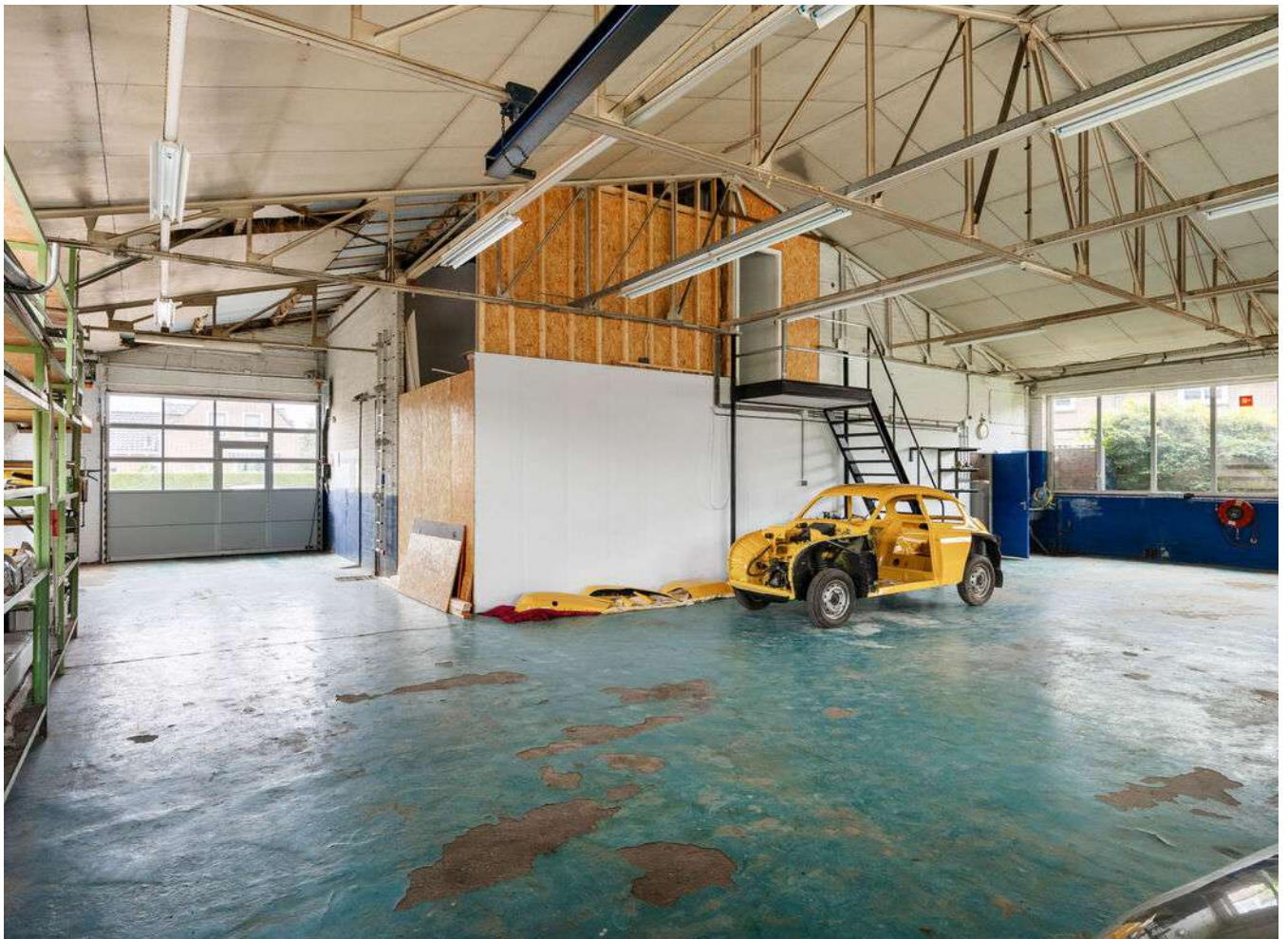




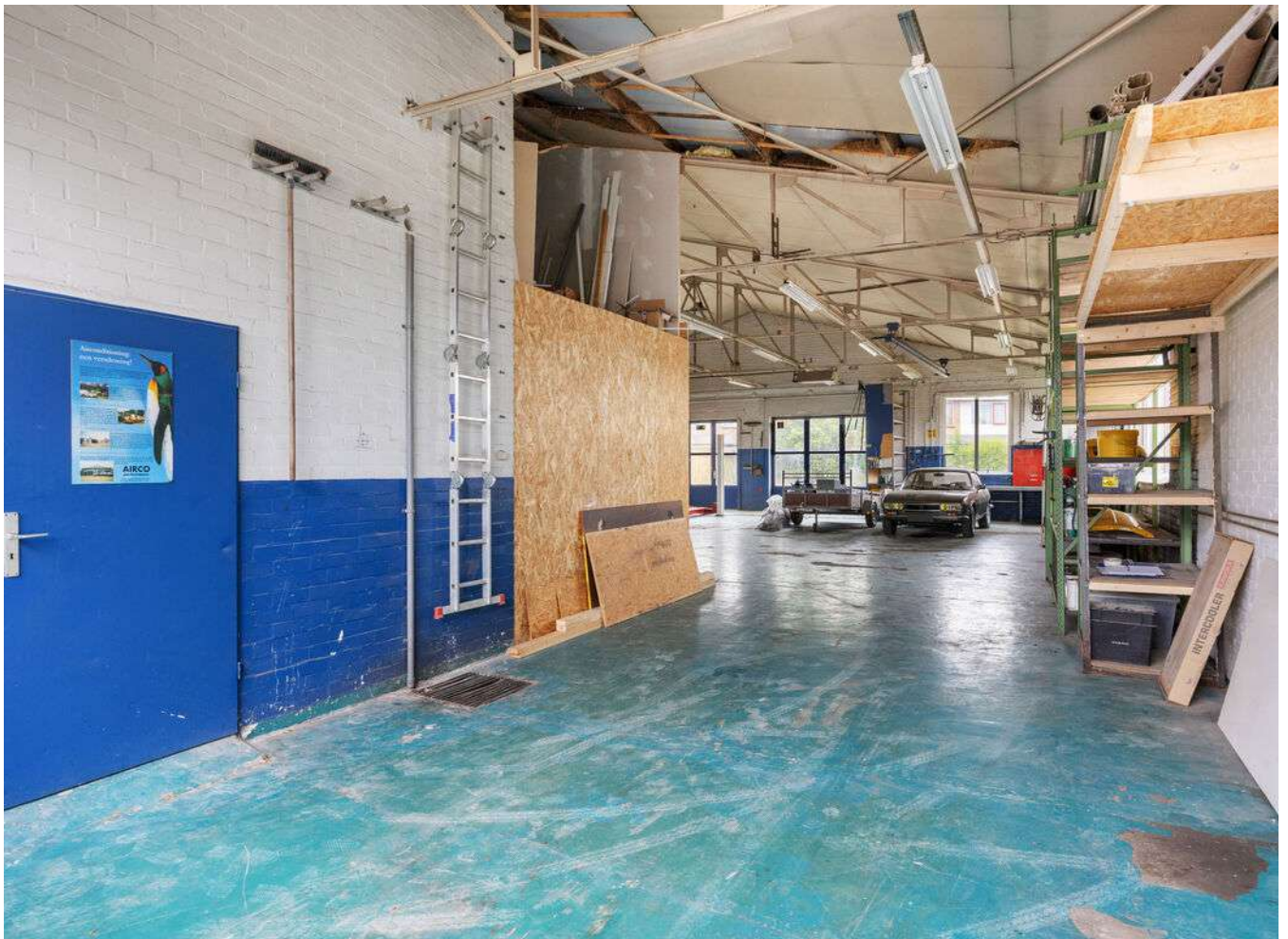










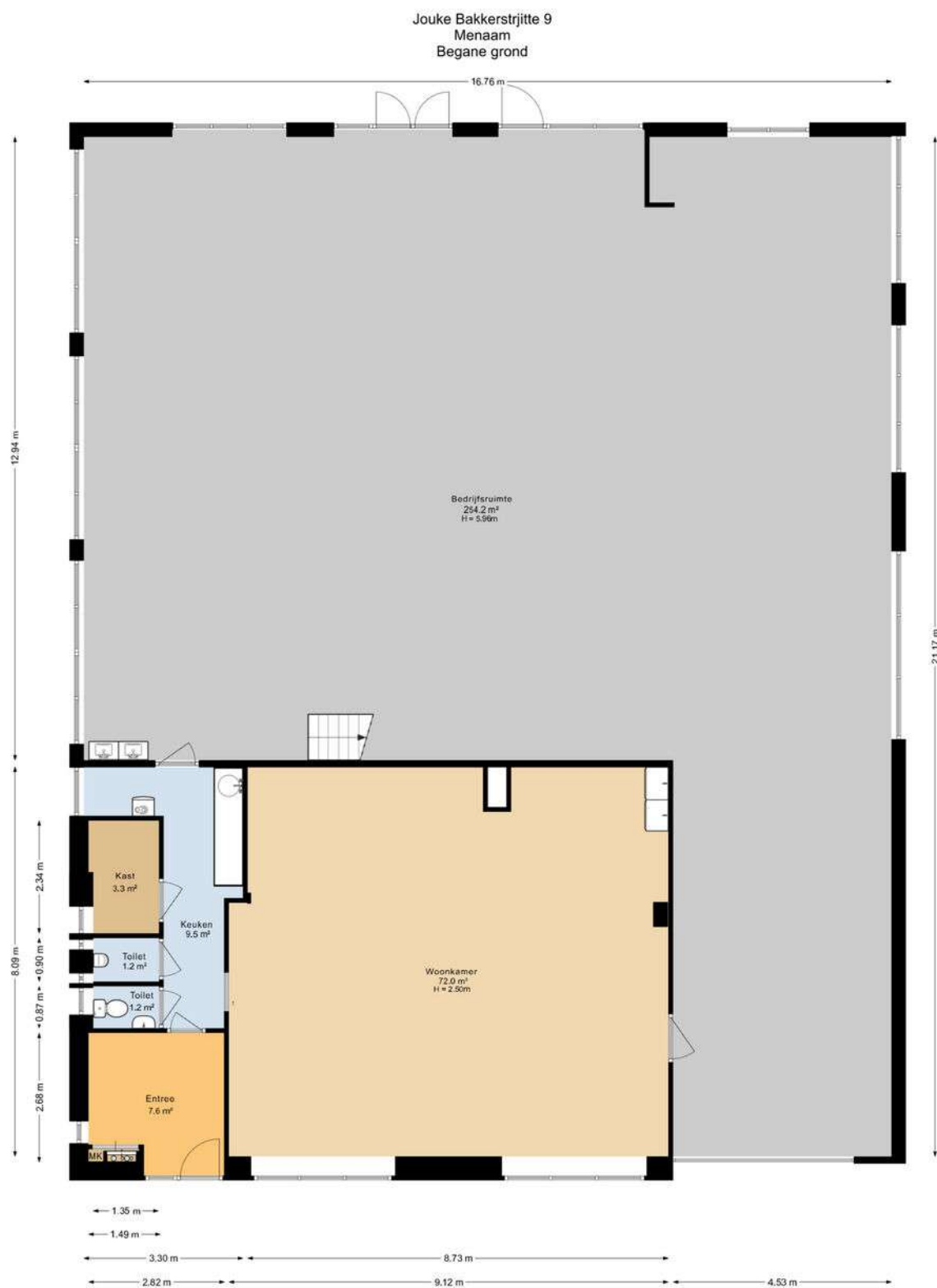






> Plattegrond

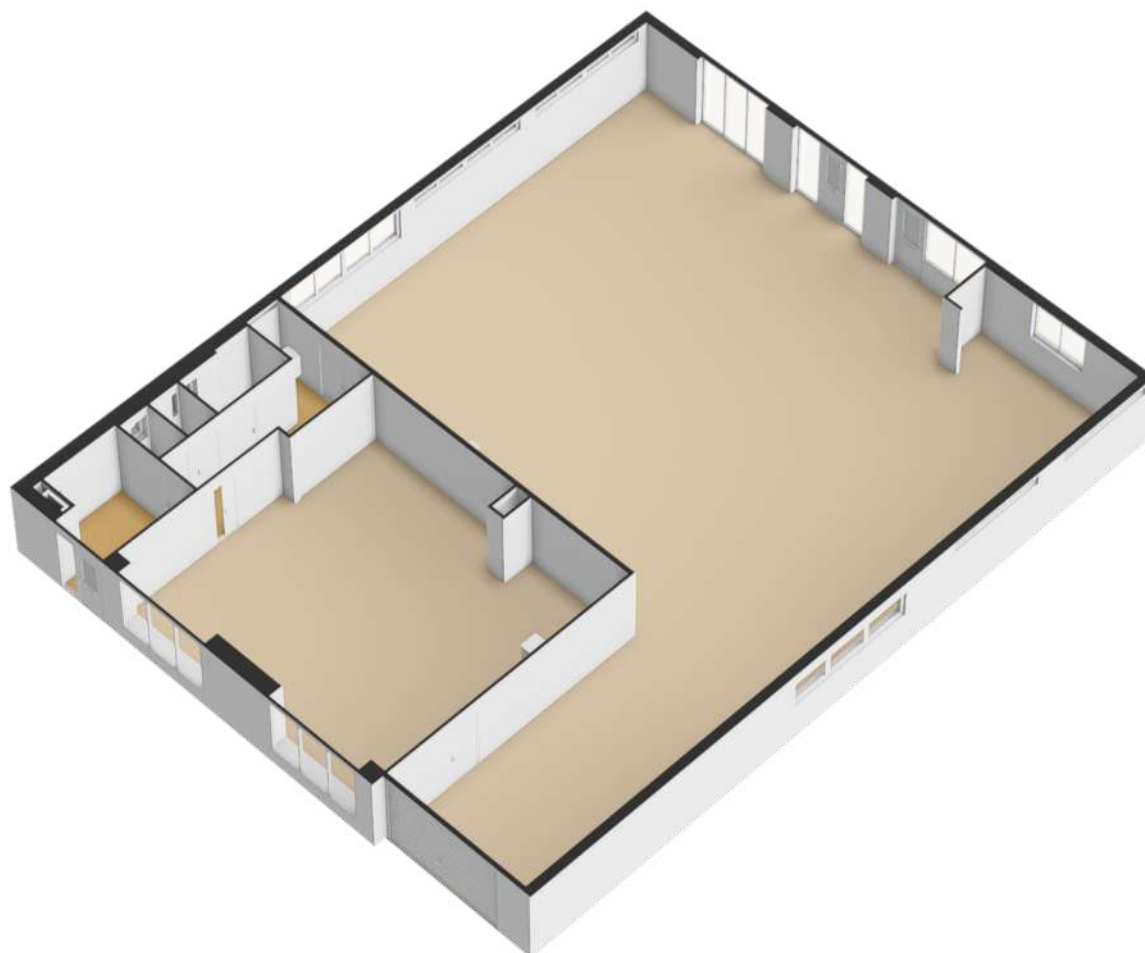
Ontdek de begane grond...



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

> Plattegrond

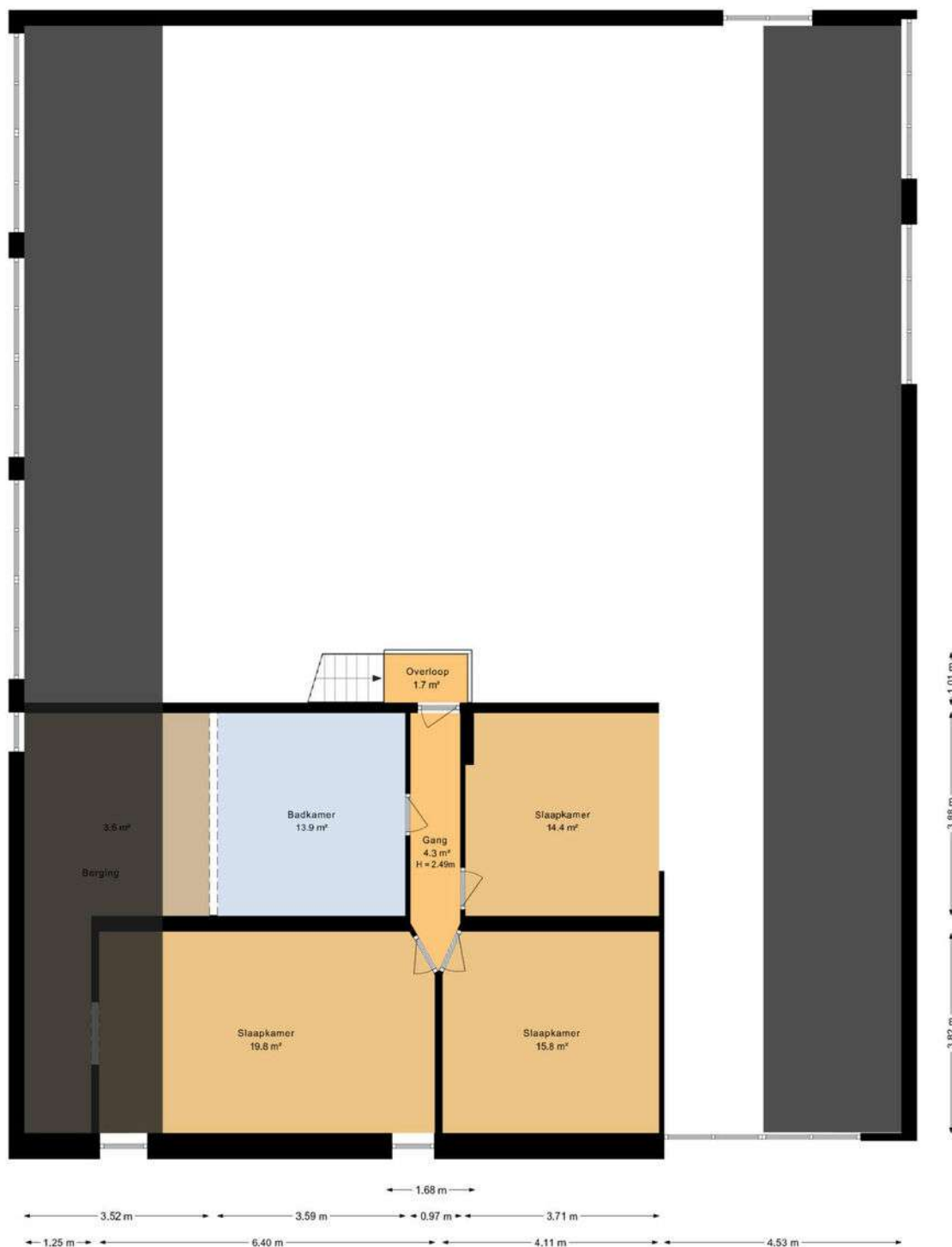
Ontdek de begane grond in 3D...



> Plattegrond

Ontdek de tussenverdieping...

Jouke Bakkerstrjitte 9
Menaam
Tussen verdieping

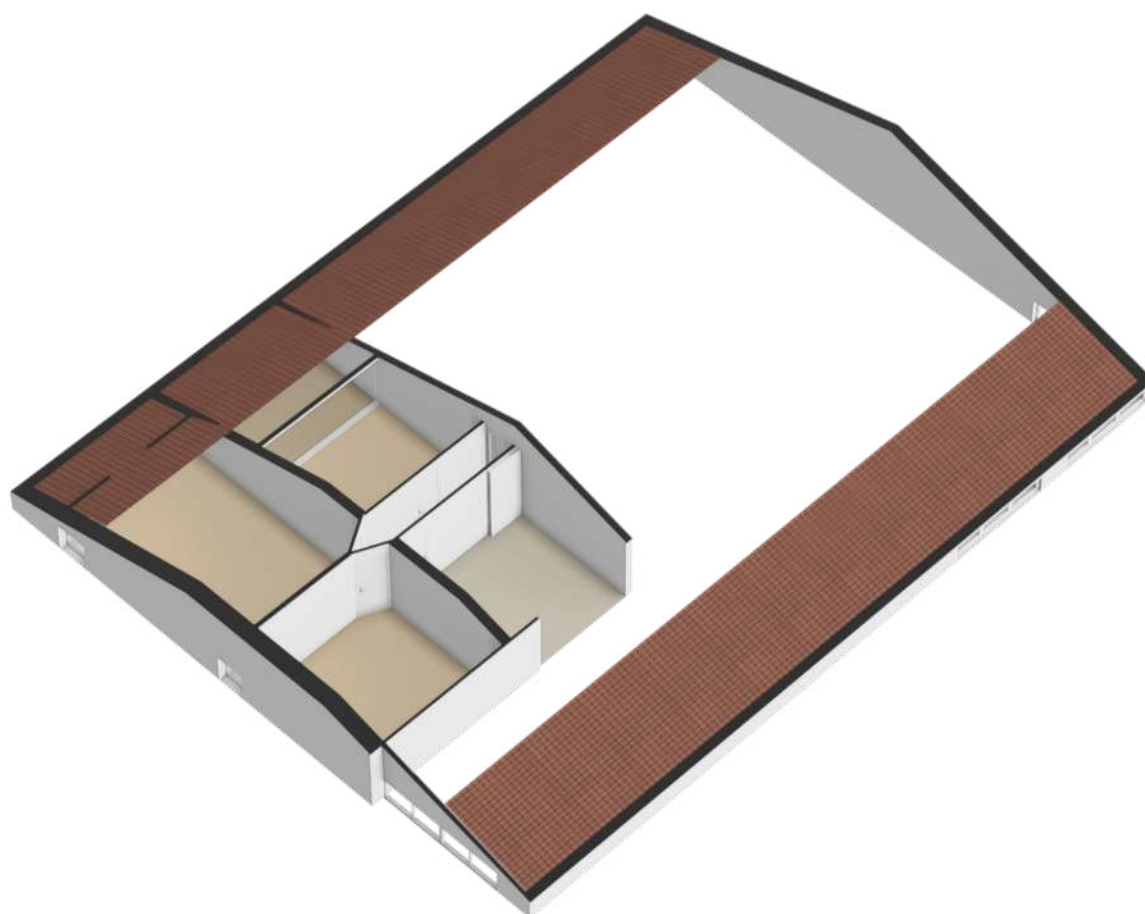


Let op: de indeling is er, de ruimtes moeten nog wel afgemaakt worden.

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

> Plattegrond

Ontdek de verdieping...



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Jouke Bakkerstrjitte 9

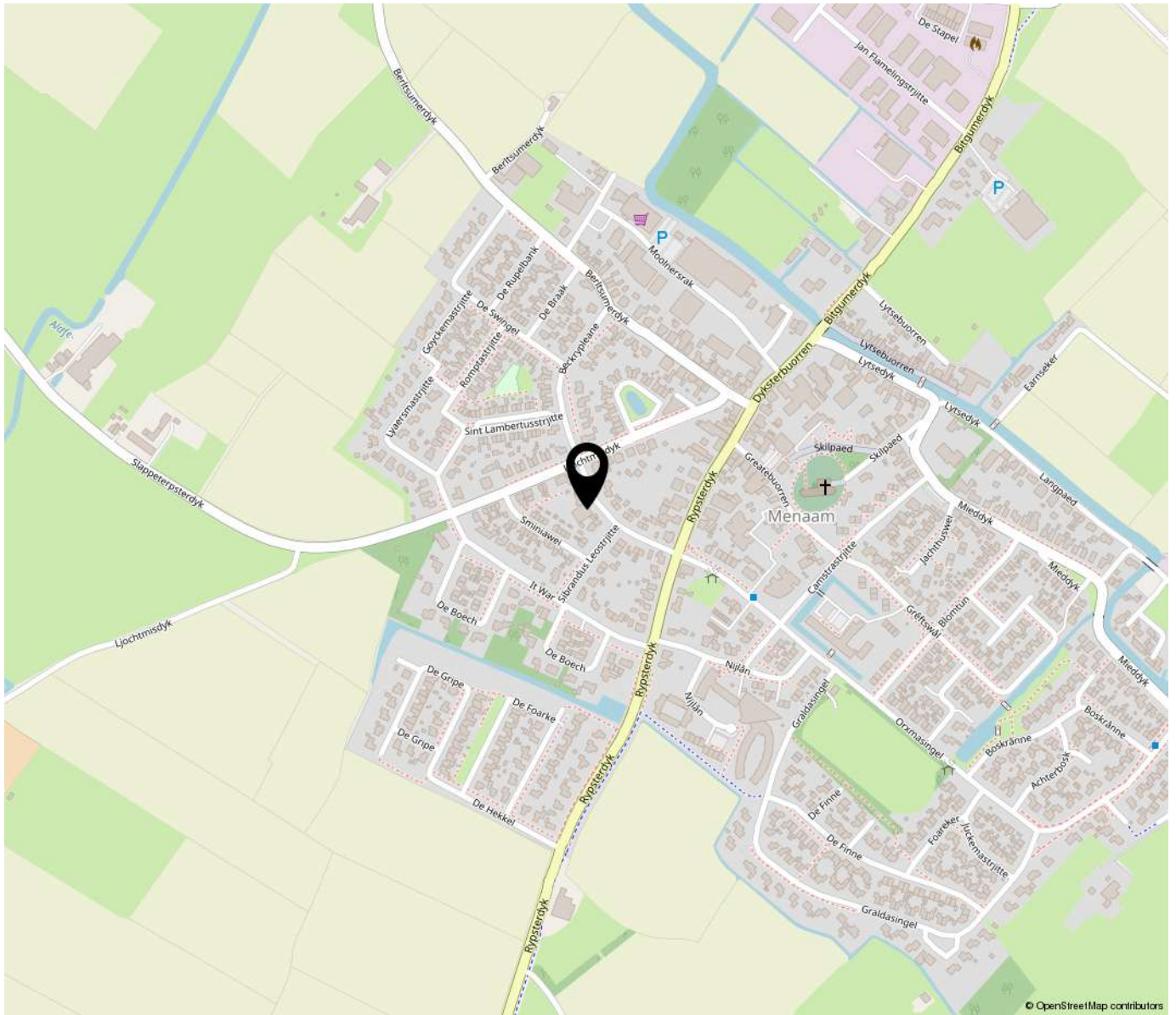
Kadastrale kaart

Uw referentie: Jouke Bakkerstrjitte



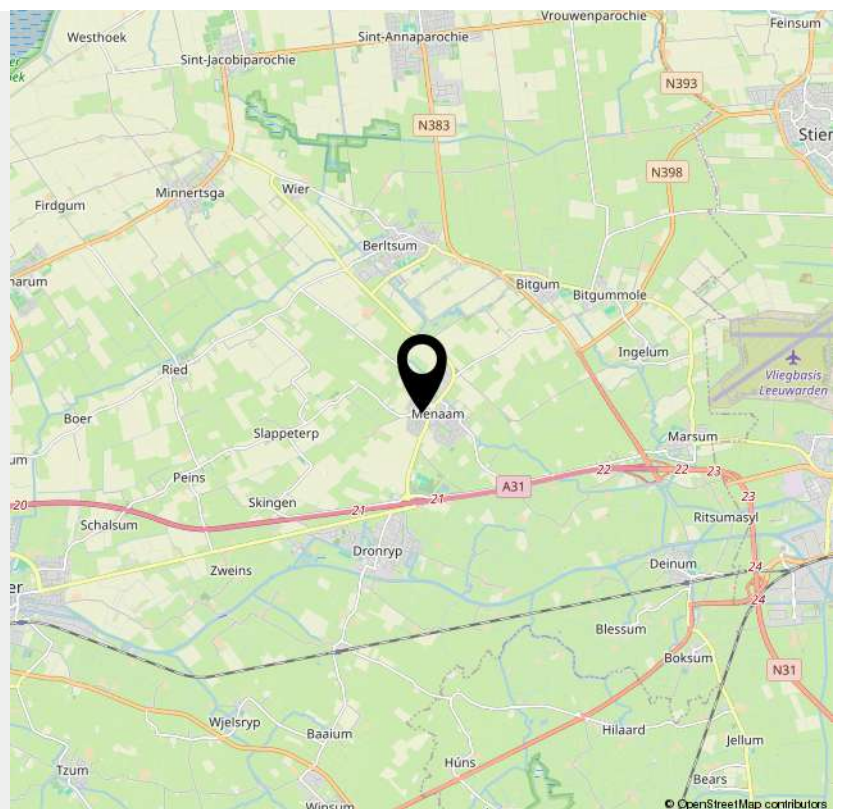
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Beetgum
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2428
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			





“Woon/werk jij binnenkort op deze locatie?”

Menaam is een levendig terpdorp centraal gelegen tussen Franeker en Leeuwarden. Het dorp is goed bereikbaar via de nabijgelegen A31 en heeft voor een dorp van deze omvang een mooi voorzieningenniveau. Zo zijn er onder andere een supermarkt, basisschool, kinderopvang, verschillende winkels en bedrijven en een actief verenigingsleven. Ook het water hoort bij Menaam. De Menamer Feart loopt door het dorp en maakt deel uit van het Friese vaarnetwerk.



> 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				
-				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
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- 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

> 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
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				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			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- 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
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
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
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> 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



INTERESSE

in dit object?



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
vanderwalmakelaars.nl

