

TE KOOP



Noordijs 12, Harlingen

Vraagprijs € 425.000 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





“Authenticiteit, sfeer en eigenheid...”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

147 m²

Perceeloppervlakte

179 m²

Inhoud

704 m³

Energie label

G

> Omschrijving

MONUMENTAAL WONEN AAN DE STADSGRACHT

De witte gevel valt direct op in het straatbeeld. En daarachter wacht een woning die minstens zo bijzonder is. Noordijs 12 is een monumentaal pand vol authenticiteit, sfeer en eigenheid, gelegen aan één van de karakteristieke straatjes van Harlingen én direct aan de stadsgracht. Binnen vind je robuuste balkenplafonds, paneeldeuren, luiken, vaste kasten en een fraaie schouw met oude tegeltjes. Tegelijkertijd is een groot deel van de woning al gemoderniseerd, met onder meer een eigentijdse keuken en badkamer. Dankzij de multifunctionele ruimtes op de begane grond zijn slapen, werken of een praktijk aan huis bovendien goed denkbaar. En dan is er nog het gedeelte dat wacht op een volgende stap. Geen volledig af huis dus, maar juist een monument waar al veel is gedaan én waar nog ruimte is om je eigen ideeën werkelijkheid te maken.

INDELING

BEGANE GROND

Entree in de sfeervolle woonkamer, waar het robuuste balkenplafond, de grote ramen met luiken en de vaste kasten met paneeldeuren direct de toon zetten. De sierschouw met het oude tegelplateau is een echte blikvanger. Een klein trapje leidt naar extra kastruimte. Aansluitend ligt de moderne keuken, met een strak vormgegeven keukenopstelling, natuurstenen werkblad en een achterwand van klassieke witjes. Het vrijstaande fornuis met oven vormt een mooi accent in de ruimte. Vanuit de keuken bereik je via een schuifdeur de badkamer met wastafel en inloofdouche. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor het witgoed. Het toilet ligt aan de andere zijde van de keuken en vanuit de keuken is tevens de stadstuin bereikbaar.

Vanuit de woonkamer kom je in een tweede hal met een tweede toilet en twee multifunctionele ruimtes. Daarmee biedt de begane grond verschillende mogelijkheden: slaapkamer(s), een praktijk aan huis, atelier, studio of gewoon extra leef- en werkruimte.

Aan de tuin grenzen een kleine berging en een royale overkapte ruimte, geschikt als beschutte buitenplek én voor extra opslag.

EERSTE VERDIEPING

De royale slaapkamer van bijna 32 m² heeft opnieuw een heel eigen sfeer. Ook hier zie je de robuuste balken terug en zorgt een schouw met





houtkachel voor extra karakter.

Ensuite deuren geven toegang tot het nog te renoveren gedeelte. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als kantoor en beschikt nog over een eenvoudig keukenblok. Hier liggen volop mogelijkheden: één grote extra slaapkamer, twee afzonderlijke kamers of wellicht een andere invulling die past bij jouw manier van wonen.

TWEDE VERDIEPING

Vanuit de grote slaapkamer is de vliering bereikbaar. Deze bevindt zich nog in oorspronkelijke staat en biedt eveneens mogelijkheden voor extra gebruiksruimte.

BUITEN

Midden in de historische binnenstad toch een eigen beschutte buitenplek: de stadstuin is een verrassend fijne aanvulling op het huis. Je kunt hier al snel buiten zitten en dankzij het grote overdekte gedeelte ook wanneer het weer even niet meewerkt.

Daarnaast beschikt de woning over een dakterras. Nu vooral praktisch in gebruik, maar hier kun je juist een fijne, beschutte buitenruimte creëren. Vanuit de slaapkamer 's morgens even naar buiten met een kop koffie — midden in de stad en toch heerlijk privé.

GOED OM TE WETEN

- rijksmonument
- verwarming en warm water via een Atag HR CV-ketel uit 2025
- houtkachel/allesbrander op de eerste verdieping
- gevelisolatie ter plaatse van het gerenoveerde gedeelte
- geïsoleerde platte daken bij keuken en aanbouw
- bodemisolatie met schelpen
- enkele ramen aan de voorzijde voorzien van voorzetramen
- energielabel G
- elektra grotendeels vernieuwd en voorzien van een uitgebreide meterkast
- buitenhoutwerk en schilderwerk aan voor- en achterzijde recent uitgevoerd
- voor eigenaren van rijksmonumenten kunnen verschillende regelingen beschikbaar zijn voor onder meer onderhoud, verduurzaming en instandhouding; actuele informatie is te vinden bij

de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

- parkeren in de binnenstad met een bewonersvergunning (€ 28,90 per auto per kalenderjaar | tarief 2026)

FUNDERINGSRISICO-INDICATOR

Funderingsrisico-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, makelaar en Vastgoed Nederland staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gegevens van FunderMaps. Indien de fundering voor een geïnteresseerde van belang is, adviseren wij zelfstandig nader onderzoek 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. Kandidaat-koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Indien je specifieke wensen hebt omtrent de woning, adviseren wij je deze tijdig kenbaar te maken aan je aankopend makelaar/adviseur en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen.

TOELICHTING NEN2580

Het opmeten van de woning is uitbesteed aan een professionele partij en uitgevoerd conform de meetinstructie van NEN2580. Dit sluit verschillen in meetuitkomsten echter niet volledig uit, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



PERSOONLIJKE NOOT VAN DE VERKOPERS

"Het wonen in dit 'Huys te Harlingen', met zijn witte gevel en het fraaie uitzicht over de gracht, midden in het oude, historische stadscentrum van de kleine havenstad, is een bijzondere ervaring.

Een stad waar eens de Friese Admiraliteit fier was gevestigd, waar de Gouden Eeuw haar sporen heeft nagelaten en waar nog altijd de schepen in de havens liggen: de skûtsjes, de twee- en driemasters. Met een zilte bries in de zeilen glijden ze voorbij, trots koers zettend naar de Waddenzee en de verre einder. Keer op keer vormt dat een adembenemend schouwspel van tijdloosheid.

Het huis zelf, één van de oudste huizen van de stad, kent een lange geschiedenis van bewoning en is al zichtbaar op kaarten uit de 17e eeuw. Met de luiken gesloten is het een besloten woonstee, een plek van rust en geborgenheid. Maar zodra de luiken opengaan, dient zich het levendige stadsleven aan, waar altijd wel iets te beleven valt. Het licht dat naar binnen strijkt wanneer de wolken vanaf zee overtrekken en de zon zich weer prijsgeeft, is oogstrelend. Dat licht, de ruimte, het zicht op de eilanden vanaf de zeedijk en de havenkop... we zullen het gaan missen.

Maar bovenal blijft het een voorrecht dat we hier 25 jaar hebben mogen wonen: op een unieke plek, waar geschiedenis, water, licht en het leven van de stad iedere dag samenkomen".

WONEN IN HARLINGEN

Harlingen is één van de oudste zeehavensteden van Nederland en heeft een historisch centrum met ruim 600 monumenten. De stad ligt direct aan de Waddenzee, UNESCO Werelderfgoed, en ademt nog altijd haar nautische verleden. Vanuit Noordijs 12 wandel je zo door de binnenstad, langs de grachten en richting de havens. Winkels, restaurants, supermarkten en andere voorzieningen zijn dichtbij. En natuurlijk horen ook de veerboten naar Terschelling en Vlieland, de bruine vloot en het stadsstrand bij het leven in Harlingen.

Hier woon je dus niet alleen in een bijzonder huis, maar ook midden in één van de meest karakteristieke stukjes van de stad.

Benieuwd hoe het is om achter die opvallende witte gevel te wonen? We laten je Noordijs 12 graag van binnen zien. Bel, app of mail ons voor een bezichtiging, of vraag het via Funda.nl!





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



Van der Wal makelaars Franeker, Harlingen e.o.











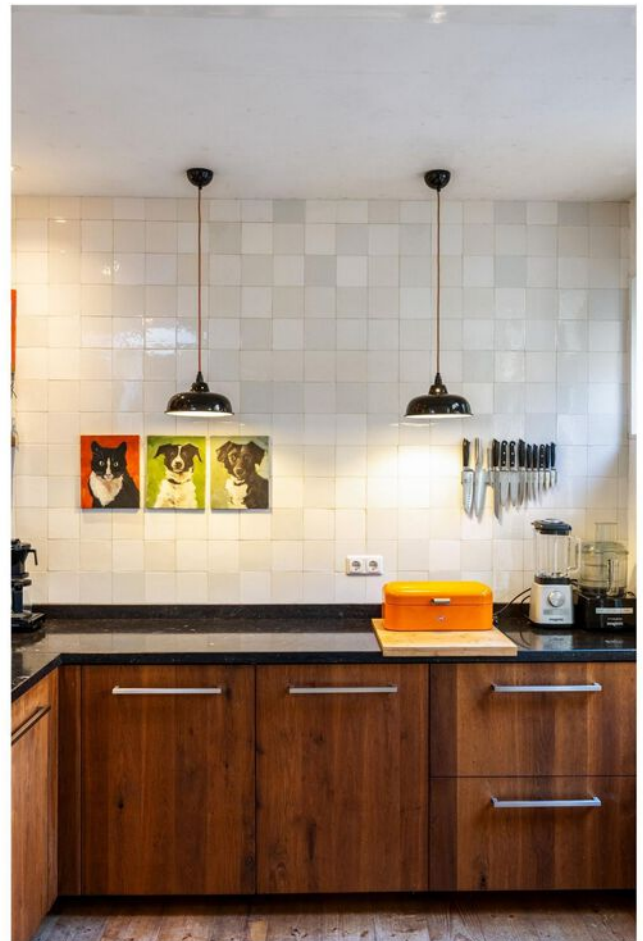
















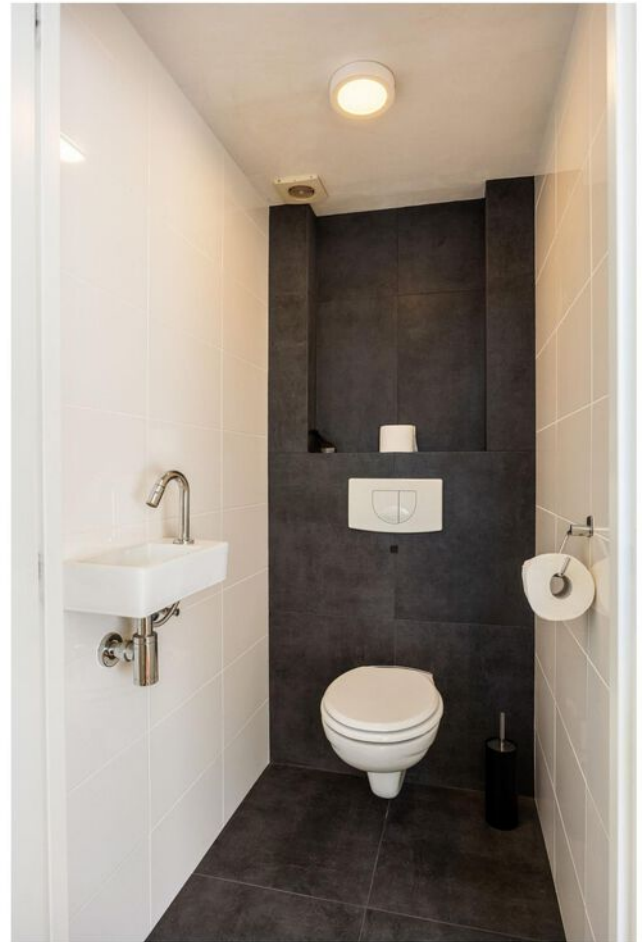
































> Plattegrond

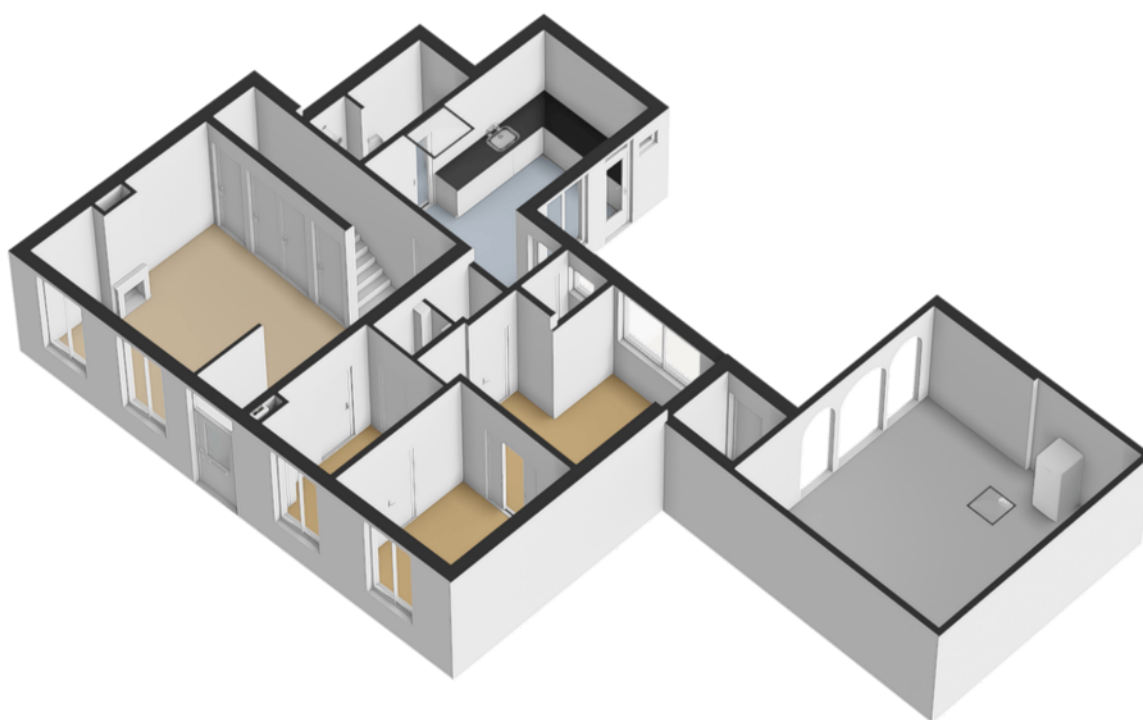
Ontdek de begane grond...



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

> Plattegrond

Ontdek de begane grond in 3D...



> Plattegrond

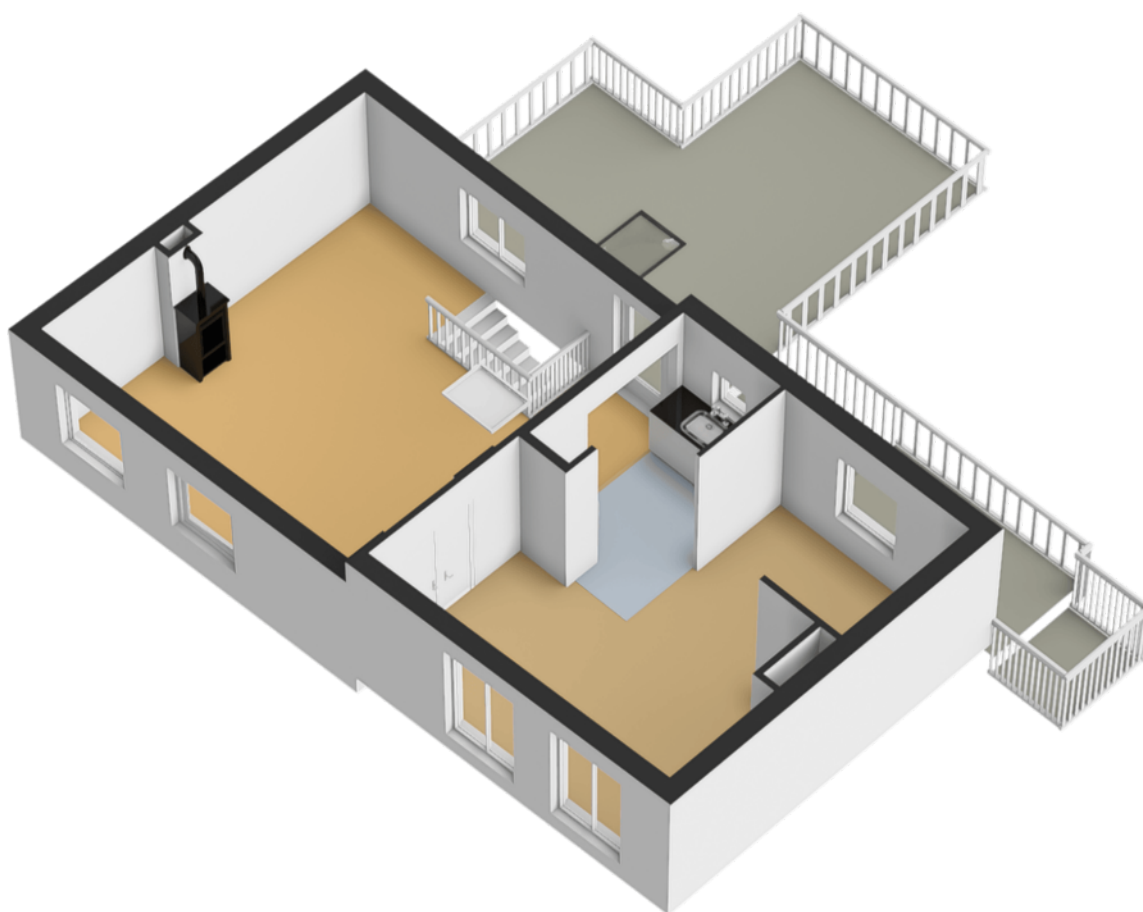
Ontdek de verdieping...



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

> Plattegrond

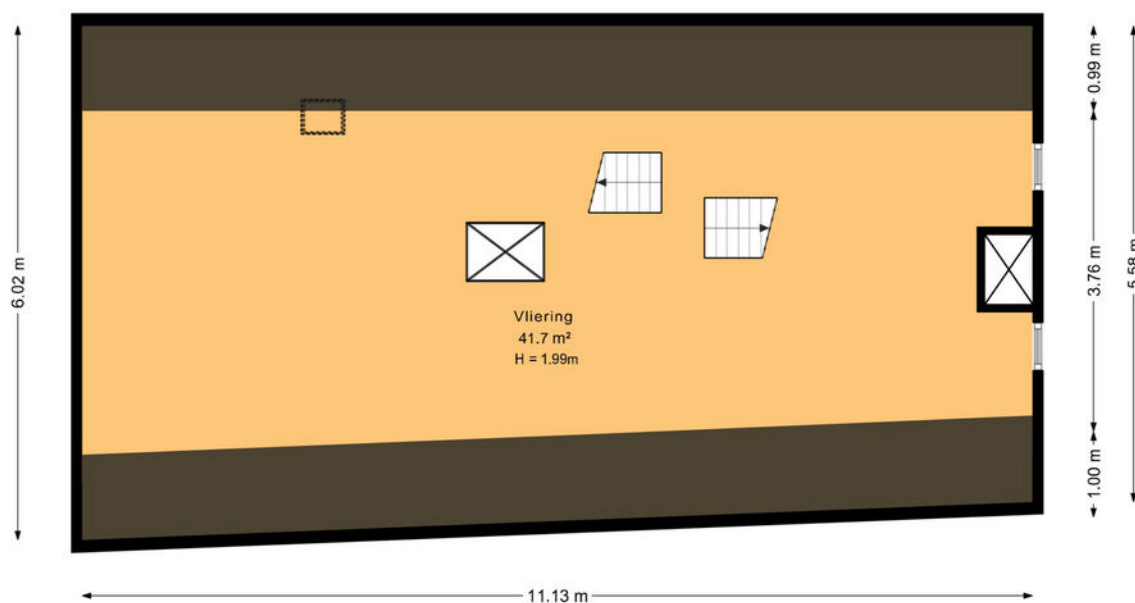
Ontdek de verdieping in 3D...



> Plattegrond

Ontdek de vliering...

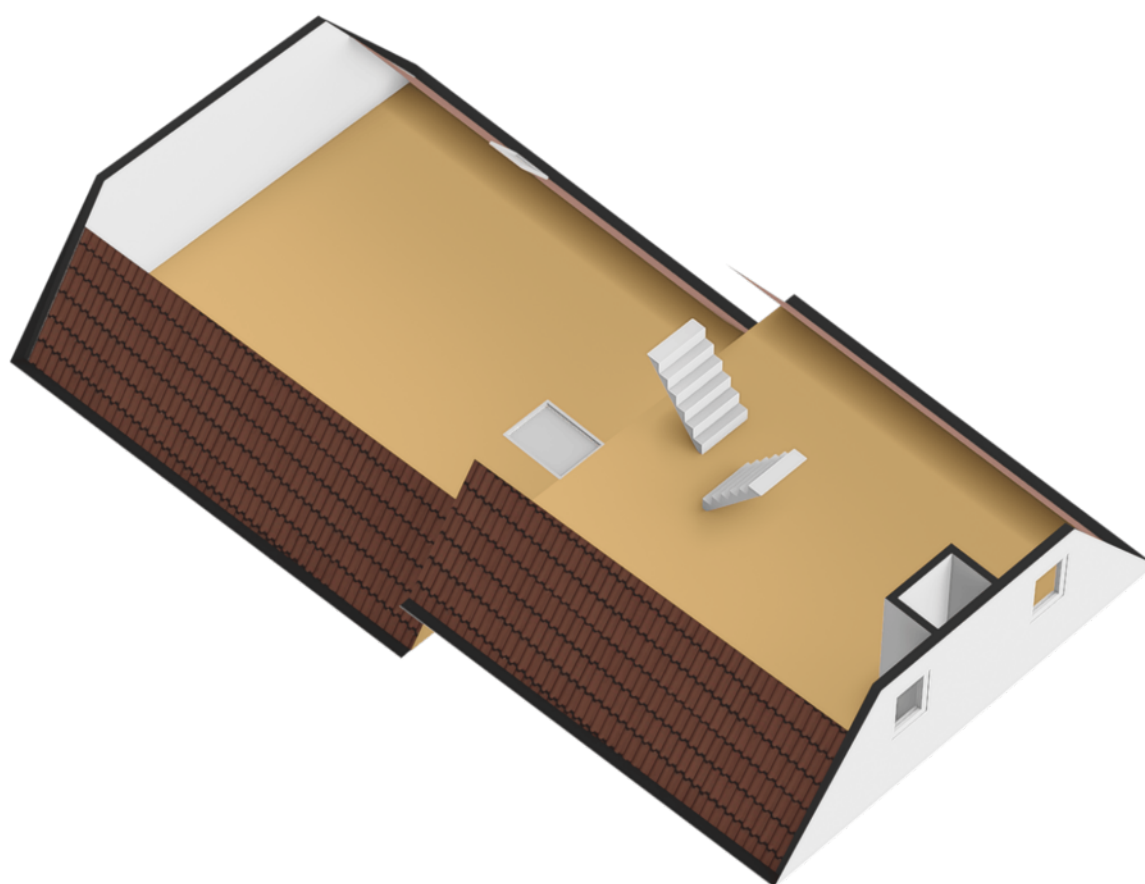
Noordijs 12
Harlingen
Vliering



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

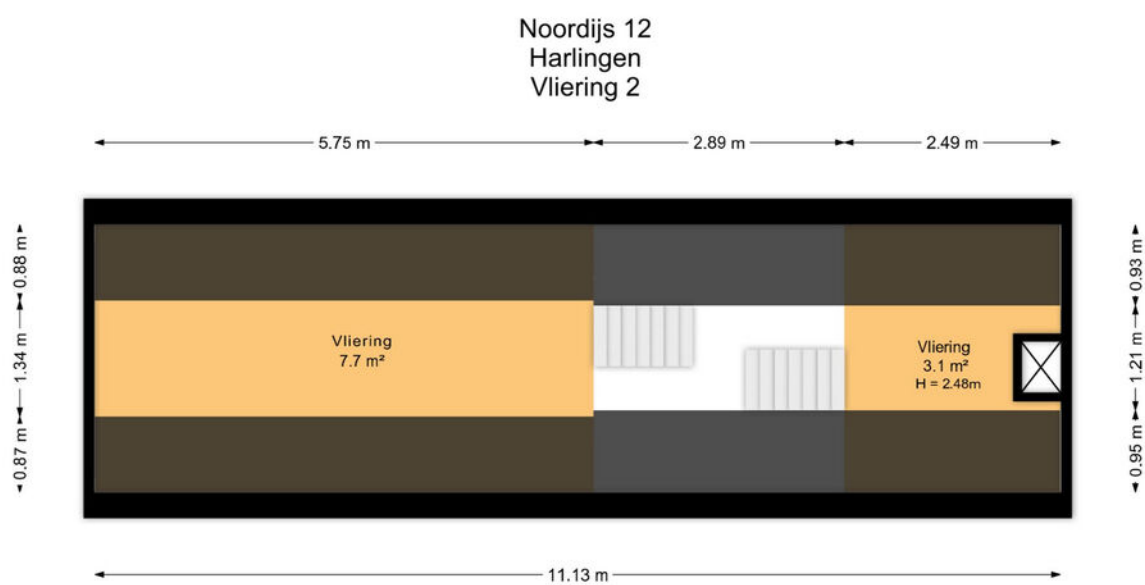
> Plattegrond

Ontdek de vliering in 3D...



> Plattegrond

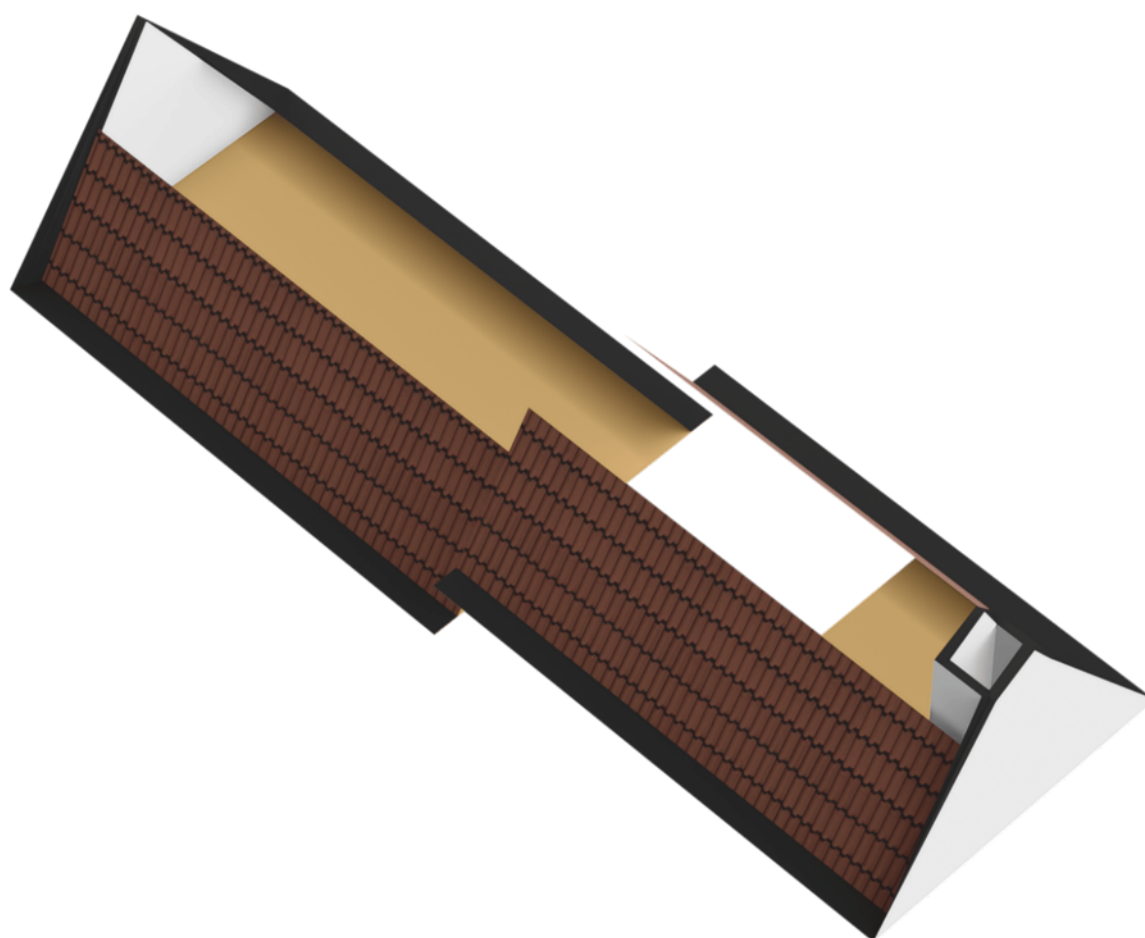
Ontdek de vliering 2...



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

> Plattegrond

Ontdek de vliering 2 in 3D...



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Noordijs 12

Kadastrale kaart

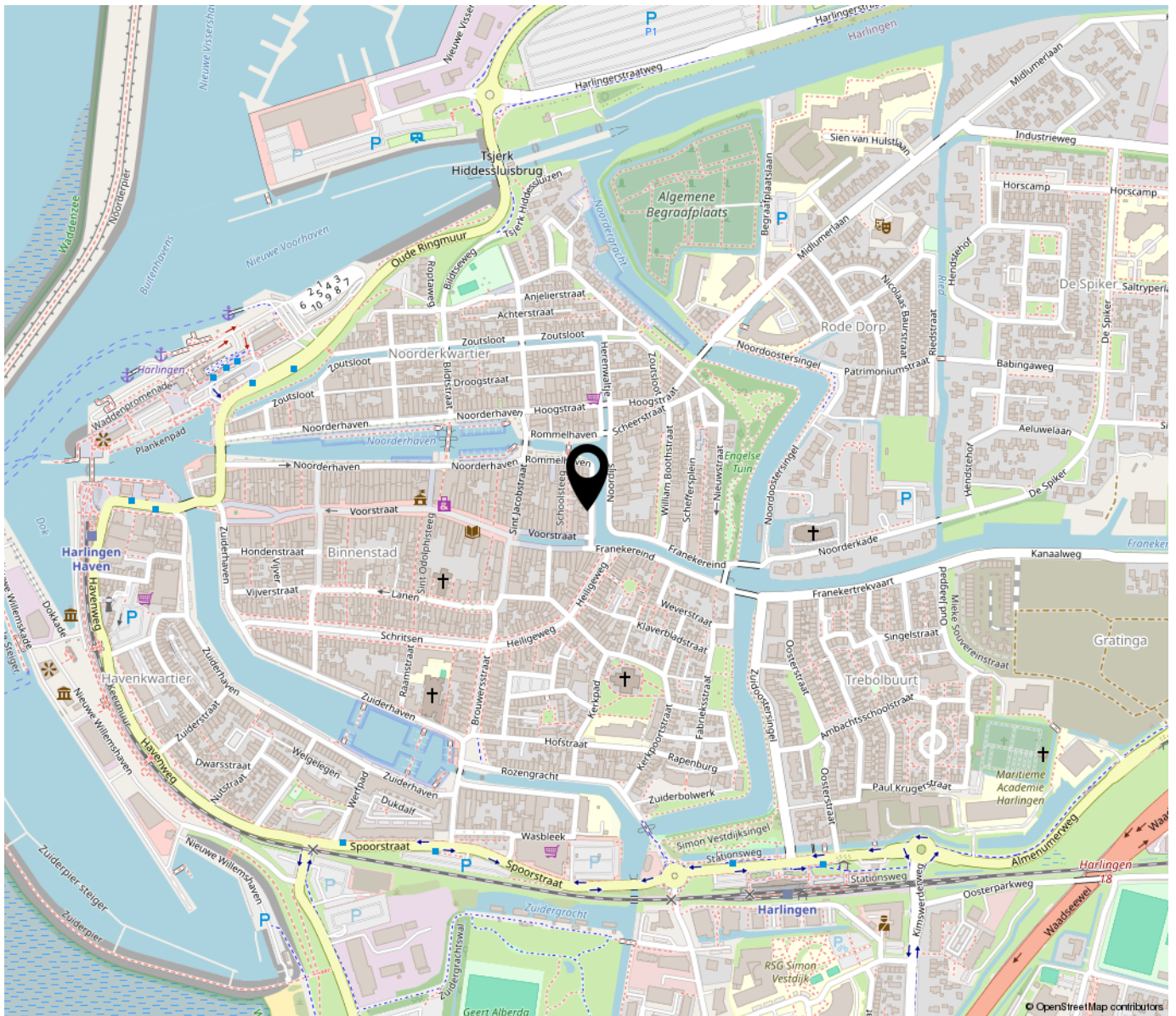
Uw referentie: Noordijs 12



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Harlingen Sectie A Perceel 3966	kadaster 
--	---	---	---

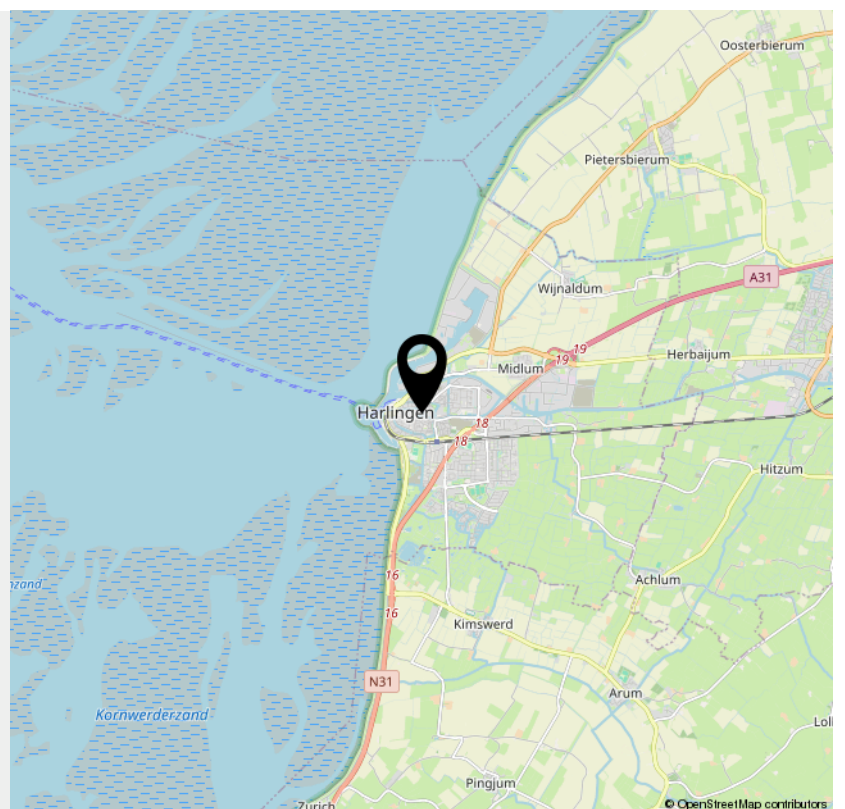
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 heeft een historisch centrum met ruim 600 monumenten. De stad ligt direct aan de Waddenzee, UNESCO Werelderfgoed, en ademt nog altijd haar nautische verleden. En natuurlijk horen ook de veerboten naar Terschelling en Vlieland, de bruine vloot en het stadsstrand bij het leven in Harlingen.



> 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				
- alle inlegplanken vaste kasten blijven	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				
- voorzetramen	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 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
vanderwalmakelaars.nl

