

TE KOOP

Vastgoed
boutique
UNYK



Lemmer
Nieuwburen 30



406 m²



7 stuks



A



WELKOM!

bij Vastgoedboutique UNYK

Graag presenteer ik de verkoopbrochure van deze unieke woning aan de

Nieuwburen 30 te Lemmer

Misschien wel uw toekomstige nieuwe (t)huis. In deze brochure vindt u een uitgebreid overzicht aan informatie.

Bent u na het lezen van deze verkoopbrochure enthousiast geworden en wilt u de woning graag bezichtigen? Ik nodig u van harte uit om persoonlijk de sfeer van deze woning te komen ervaren.

Heeft u verder nog vragen, neem gerust contact op.

Graag tot ziens!

Met vriendelijke groet,

Vastgoedboutique UNYK

uw
persoonlijke
makelaar



Neeltje Oostra – Bergsma

T 06 23 73 11 38

E neeltje@vastgoedboutique-nyk.nl



'Exclusief
wonen op
een unieke
locatie'

OMSCHRIJVING

Nieuwburen 30 te Lemmer

EEN BIJZONDERE WONING MET EEN VERHAAL...

Sommige huizen vallen op door hun uitstraling. Andere zijn bijzonder vanwege hun geschiedenis. En heel soms komt alles samen in één pand.

Al sinds 1865 maakt deze statige verschijning deel uit van het straatbeeld van Lemmer. Het pand werd gebouwd in opdracht van Frederik Willem Wegener Sleeswijk, houthandelaar en eigenaar van een houtzaagmolen in Lemmer. Voor het ontwerp tekende de Lemster architect Hendrik Luiking (1831-1909), die later burgemeester van Lemmer zou worden.

Ruim 160 jaar later is nog altijd te zien hoeveel aandacht destijds aan het ontwerp is besteed. De architectuur doet denken aan die van een classicistische Friese pastorie. De symmetrische voorgevel, hoge ramen met rijk uitgevoerde beeldhouwde natuurstenen ornamenten, gemetselde pilasters met Korintische kapitelen, de markante kroonlijst en fraaie arkeneel geven het pand zijn voorname uitstraling. En ook wanneer je omhoog kijkt, valt er genoeg te ontdekken. De afgeknotte schildkap is aan weerszijden afgeschuind en wordt gesierd door prachtig gemetselde schoorstenen. Aan de straatzijde wordt het geheel omlijst door karakteristiek gietijzeren hekwerk.

ALS MUREN KONDEN PRATEN...

Wie hier door de voordeur stapt, kan bijna niet anders dan zich afvragen wat deze muren in al die jaren hebben meegemaakt. Hoe anders moet het leven hier zijn geweest toen in 1865 voor het eerst de voordeur werd geopend. Gasten die via de statige entree werden ontvangen en het dagelijkse leven dat zich afspeelde in kamers die er ruim anderhalve eeuw later nog altijd zijn. Generaties kwamen en gingen. Het leven veranderde en ook het gebruik van het pand

veranderde mee. Zo was Nieuwburen 30 jarenlang eigendom van de in Lemmer bekende huisarts B. Weber en tegenwoordig is er een pension gevestigd. Maar ondanks al die verschillende hoofdstukken is één ding nooit verdwenen: de grandeur van het huis. De hoge plafonds, de sierpleister ornamenten, paneeldeuren en bijzondere details. Het smeed- en gietijzer. De verhoudingen van de ruimtes. Stille getuigen van een tijd waarin niet alleen praktisch werd gebouwd, maar waarin schoonheid, detail en vakmanschap minstens zo belangrijk waren. En nu is het tijd voor een volgende bewoner..

HISTORIE MET OOG VOOR DE TOEKOMST

Wie bij een gemeentelijk monument uit 1865 automatisch denkt aan een laag energielabel, komt hier voor een zeer aangename verrassing te staan. Nieuwburen 30 beschikt namelijk over energielabel A. Een bijzondere combinatie, want terwijl het historische karakter van het pand bewaard is gebleven, is er door de jaren heen flink geïnvesteerd in modernisering, onderhoud en verduurzaming. De begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming in combinatie met een luchtwarmtepomp. In 1995 is de volledige kap van het huis vernieuwd en geïsoleerd en het platte dak is in 2021 voorzien van nieuwe EPDM-dakbedekking. En kijk je naar boven, dan ontdek je nog iets wat je bij een monument uit 1865 misschien niet direct verwacht: maar liefst 33 zonnepanelen. Zestien panelen werden geplaatst in 2015 en in 2021 kwamen daar nog eens zeventien zonnepanelen met omvormer bij. Oud en nieuw blijken hier dus verrassend goed samen te kunnen gaan: de historie en architectuur van toen, gecombineerd met investeringen waardoor dit ruim 160 jaar oude monument vandaag de dag energielabel A draagt.

OMSCHRIJVING

Nieuwburen 30 te Lemmer

DE STATIGE VOORDEUR DOOR...

Via de karakteristieke entree stap je binnen in de royale centrale hal. Een prachtige lange zichtlijn door het huis en de hoge paneeldeuren geven eigenlijk meteen weg dat je hier niet in een doorsnee woning bent beland. De hal vormt als het ware de ruggengraat van het pand en geeft toegang tot de verschillende vertrekken aan weerszijden. Aan de voorzijde bevinden zich twee prachtige, royale kamers met hoge plafonds en mooie sierpleisterornamenten. Juist hier, achter de hoge ramen aan de Nieuwburen, is de sfeer van weleer misschien wel het sterkst voelbaar. Het zijn vertrekken die uitnodigen om groots te denken: als woonkamer en eetkamer, salon, kantoor of een combinatie daarvan. De maatvoering geeft in ieder geval alle vrijheid. Verder naar achteren bevindt zich aan de linkerkant nog een woonkamer van circa 22 m², met aansluitend een woonkeuken. Aan deze zijde bevinden zich daarnaast een badkamer, separate toiletruimte, hal en diverse praktische berg- en kastruimten. Aan de rechterzijde liggen drie slaapkamers van circa 19 m², 17 m² en 9 m². De grootste slaapkamer heeft openslaande deuren richting de achterzijde én naar de sfeervolle serre/veranda van circa 14 m². **En die serre/veranda... die is werkelijk uniek.** Als je vanuit de slaapkamer deze bijzondere ruimte binnenstapt, waan je je bijna in een sprookje. De hoge houten constructie, het glas-in-lood en de vele prachtige details geven de serre een geheel eigen karakter. Met uitzicht op de groene tuin is dit zo'n plek waar je eigenlijk het hele jaar door wilt zitten. Binnen en buiten lopen hier op een heel bijzondere manier in elkaar over.

EN BOVEN GAAT HET GEWOON VERDER...

Via de riante statige trapopgang bereiken we de eerste verdieping. Ook hier word je verrast door de omvang van het pand.

De verdieping is momenteel grotendeels ingericht ten behoeve van de pensionfunctie en bestaat uit vier appartementen, die allemaal zijn voorzien van een eigen keuken, badkamer met douche, wastafel, toilet, slaapkamer en woonkamer. De centrale overloop verbindt de verschillende delen met elkaar. Maar de huidige indeling hoeft zeker niet bepalend te zijn voor de toekomst. Door de opzet en constructie van het pand zijn er volop mogelijkheden om de verdieping opnieuw in te delen en ruimtes met elkaar te verbinden. Van meerdere zelfstandige woon- of verblijfsruimtes tot één grote verdieping. Wie hier rondloopt, zal waarschijnlijk vanzelf beginnen te bedenken wat je met al deze ruimte zou kunnen doen.

EN DAN IS ER OOK NOG EEN KELDER...

Alsof het huis bovengronds nog niet genoeg te bieden heeft, bevindt zich onder een deel van het pand ook een kelder. Deze is verdeeld over drie ruimtes van circa 8 m², 14 m² en 11 m². Praktisch voor voorraad en opslag, maar natuurlijk ook een mooie plek voor bijvoorbeeld een wijnvoorraad.

ACHTER DE STATIGE GEVEL WACHT NOG EEN VERRASSING...

Wie vanaf de straat naar de monumentale gevel kijkt, verwacht nauwelijks hoeveel ruimte en groen daarachter verborgen ligt. Achter het huis ontvouwt zich een bijzonder diepe, groene tuin die bijna als een kleine oase midden in Lemmer aanvoelt. Een groot gazon, volwassen bomen en vooral heel veel ruimte. Verder staat op het terrein een vrijstaand stenen voormalig koetshuis van maar liefst circa 46 m². Met een lengte van bijna twaalf meter is dit bepaald geen standaard afmeting. Ruimte voor meerdere auto's, fietsen, opslag of hobby's is er volop. Daarnaast staat er nog een prachtig tuinhuis.

OMSCHRIJVING

Nieuwburen 30 te Lemmer

uist die combinatie maakt het geheel zo bijzonder: een monumentaal pand aan de straatzijde, met daarachter een verrassend groene & bijna verborgen wereld.

MIDDEN IN LEMMER – EN TOCH ZOVEEL RUIMTE

Op circa een uur rijden van Amsterdam en drie kwartier van Groningen vind je Nieuwburen 30, midden in het waterrijke Lemmer en op korte afstand van het centrum, de winkels en gezellige terrassen. Vanuit de lucht zie je pas echt hoe bijzonder de positie is: het historische centrum rondom je, de haven en het IJsselmeer verderop en tegelijkertijd die enorme ruimte direct achter het huis. Je woont hier dus niet ergens buitenaf om ruimte te kunnen hebben. Je hebt die ruimte gewoon midden in Lemmer.

EN WAT WORDT HET VOLGENDE HOOFDSTUK?

Want dit is geen pand dat zich gemakkelijk in een standaard hokje laat plaatsen. Het is een gemeentelijk monument uit 1865 met een indrukwekkende hoeveelheid ruimte, een huidige pensionfunctie, meerdere woon- en slaapvertrekken, diverse keuken- en sanitaire voorzieningen, een kelder, een uitzonderlijk diepe tuin en een groot vrijstaand bijgebouw. En tegelijkertijd beschikt dit historische pand over energielabel A en 33 zonnepanelen.

Wonen? Werken? Gasten ontvangen?

EE groot familiehuys? Of misschien juist een bijzondere combinatie?

Hier zijn verschillende scenario's denkbaar. Maar bij een pand als dit begint het eigenlijk met iets veel eenvoudigers: binnenstappen, rondlopen en ervaren. Dit huis koop je niet alleen vanwege het aantal vierkante meters. Je koopt de hoge ramen waar al meer dan anderhalve eeuw het daglicht door naar binnen valt. De vertrekken waarin

generaties vóór jou hun eigen verhaal hebben geschreven. De groene tuin, waarvan je vanaf de straat nauwelijks vermoedt dat hij er is. En natuurlijk de historie van een huis dat al sinds 1865 onderdeel is van Lemmer.

Een huis waarvan het verhaal lang geleden is begonnen...maar waarvan het volgende hoofdstuk nog geschreven moet worden.

Statig - Historisch -Groen - Verrassend duurzaam - Vol mogelijkheden.

Maar bovenal: **UNIEK IN ZIJN SOORT.**







KENMERKEN

Nieuwburen 30 te Lemmer

Vraagprijs:

op aanvraag.

Aanvaarding :

in overleg

MEETRAPPOR

Woonoppervlakte:

406 m²

Overige inpandige woonruimte:

14 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:

34 m²

Externe bergruimte:

46 m²

Inhoud:

1764 m³

BOUW

Type object :

vrijstaand herenhuis

Soort bouw :

bestaande bouw

Bouwperiode :

1865

Dakbedekking:

dakpannen en bitumineuze dakbedekking

Type dak:

afgeknot schilddak

Isolatie:

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

LOCATIE

Ligging :

aan doorgaande weg

TUIN

Type:

achtertuin, voortuin, zijtuin

Oriëntering:

oost

Staat:

verzorgd

Parkeerfaciliteiten:

op eigen erf voor meerdere auto's

Garage:

vrijstaand steen

Schuur/berging:

vrijstaand steen

VERWARMINGSVOORZIENINGEN

Verwarming:

c.v.-ketel, vloerverwarming, warmtepomp

Warm water:

c.v. ketel

Bouwjaar:

c.v. ketel 2019 / warmtepomp: 2022

Energie label:

A

OVERIGE

Kabel-tv:

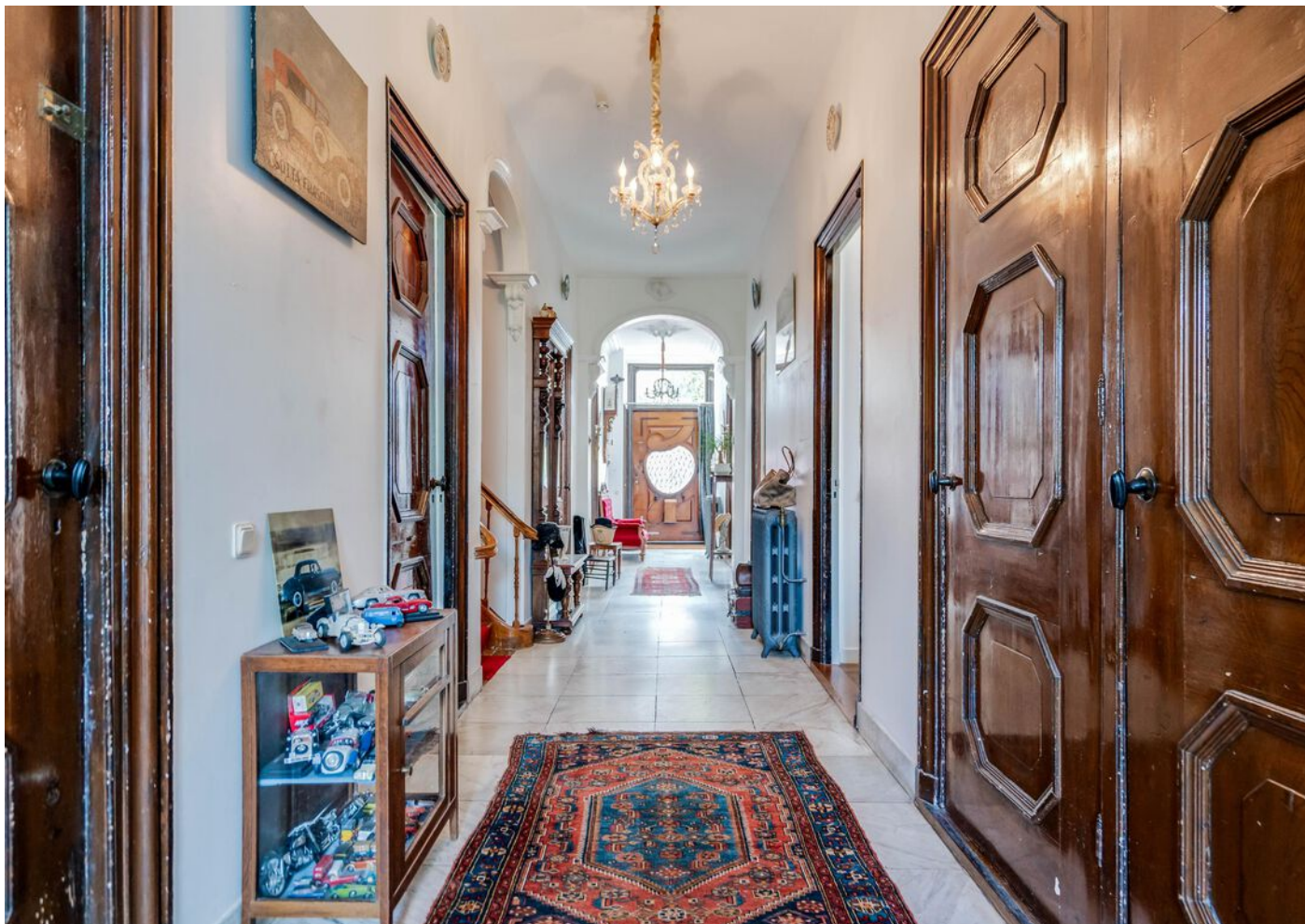
ja

Glasvezel:

ja









Vroeger dronken de dames thee in deze kamer.









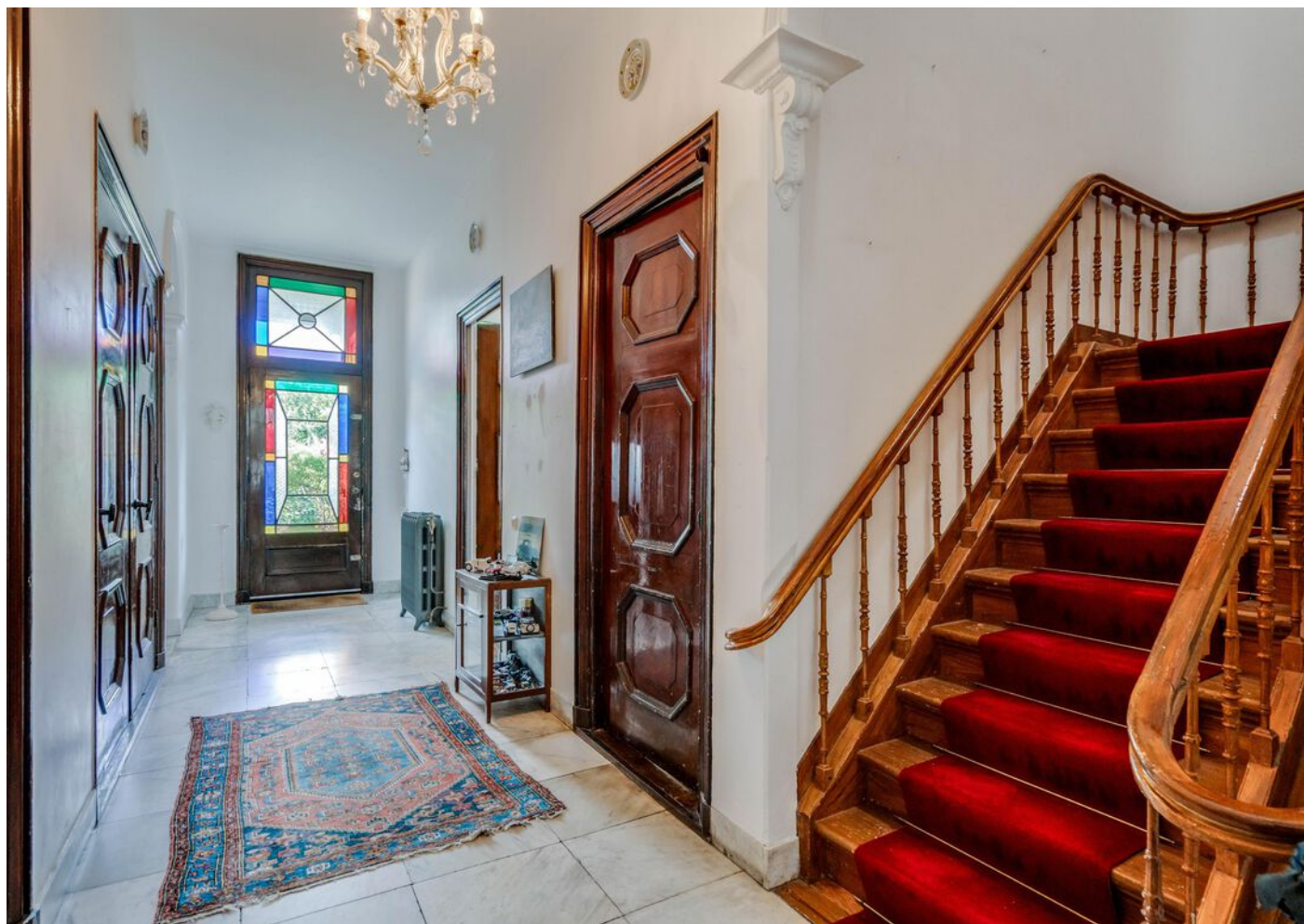




































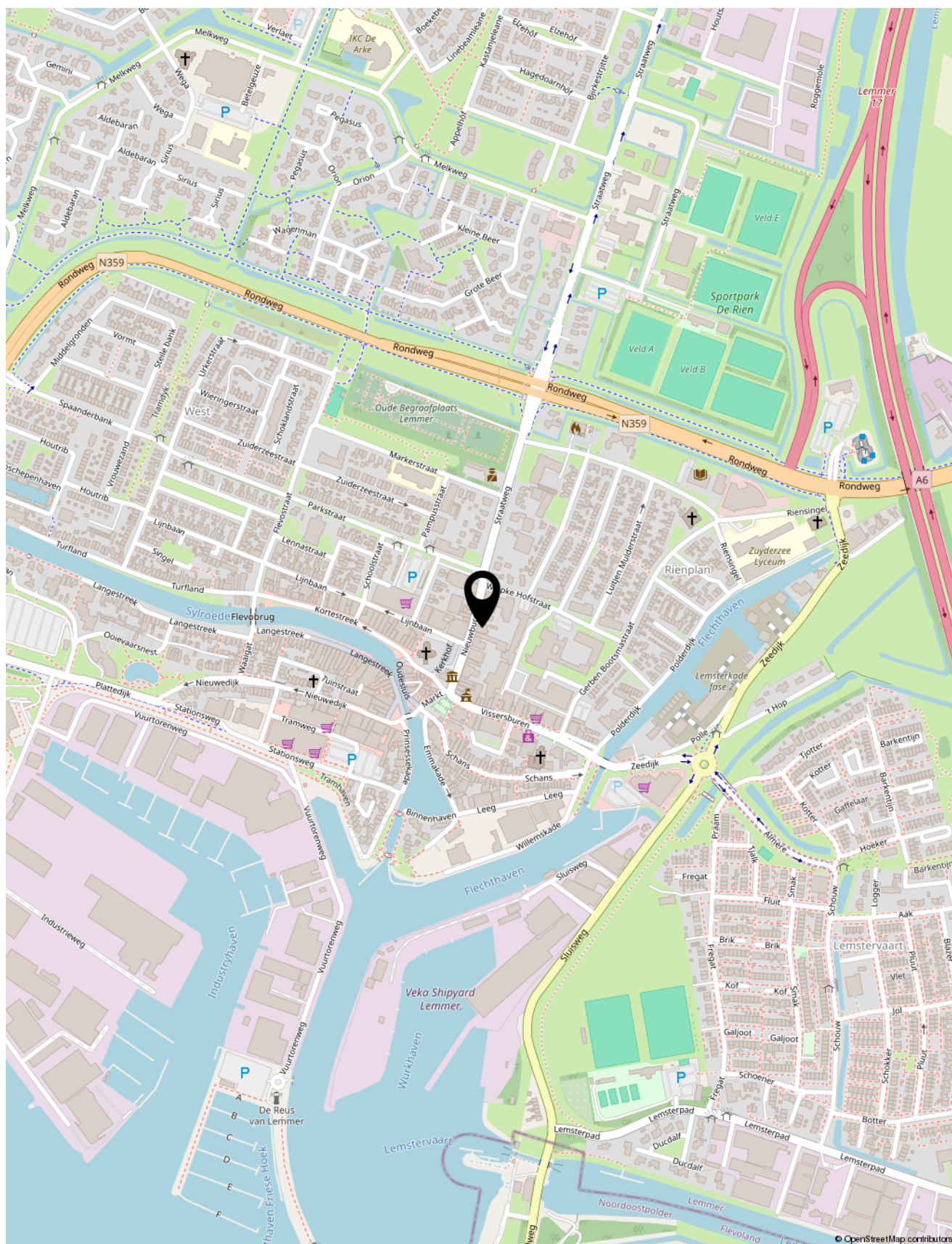






LOCATIE

Nieuwburen 30 te Lemmer



PLATTEGROND

begane grond



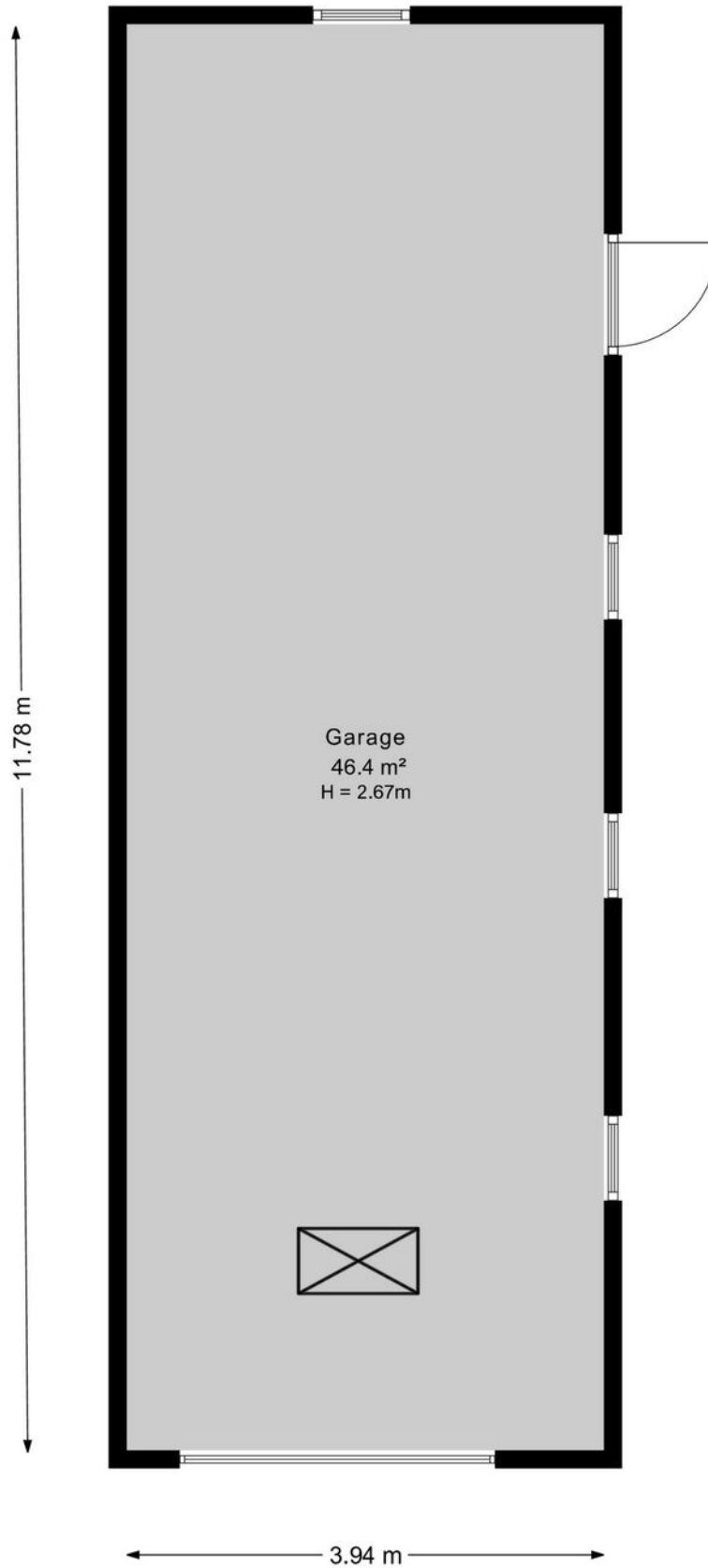
PLATTEGROND

2e verdieping



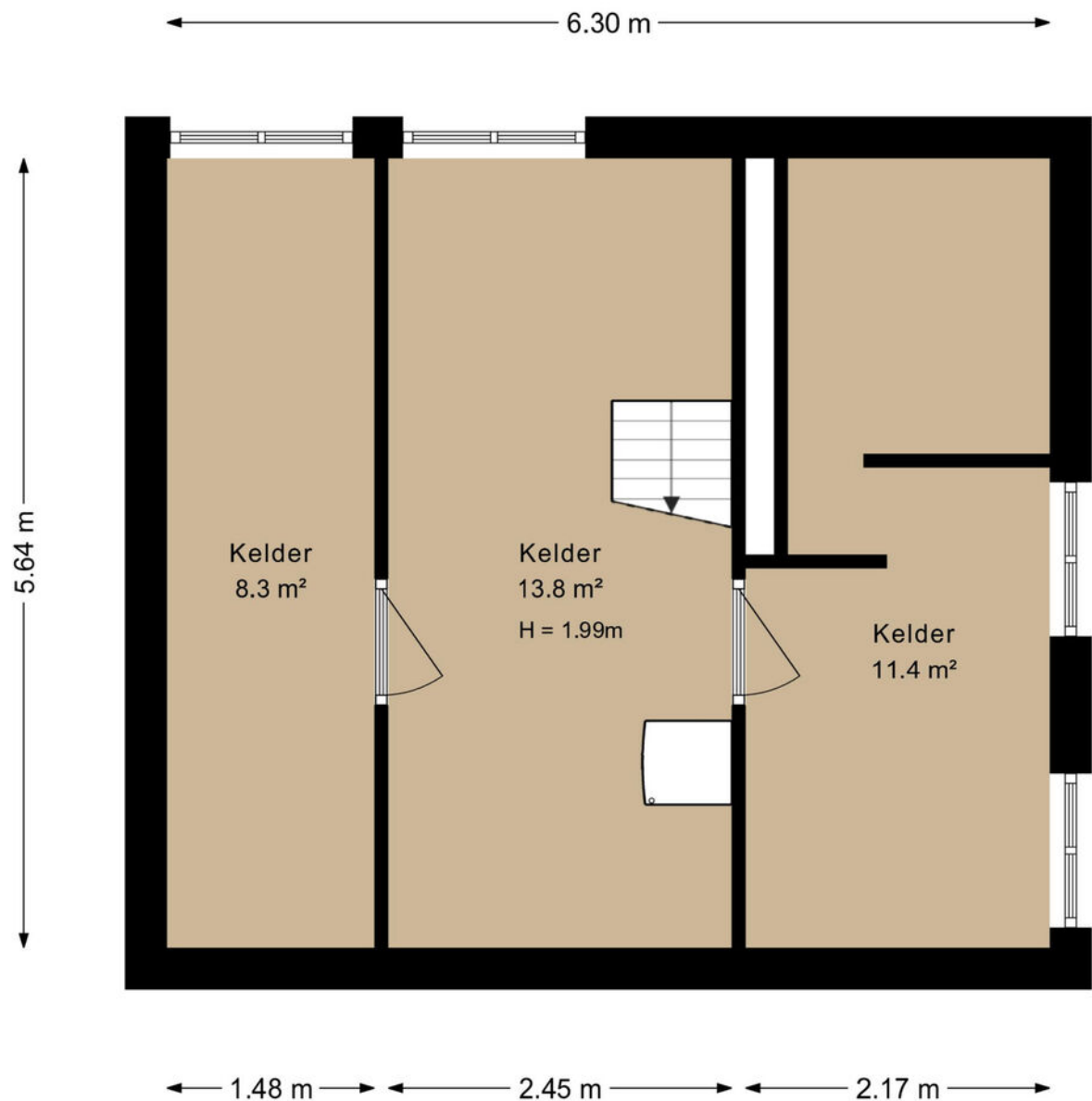
PLATTEGROND

garage



PLATTEGROND

kelder

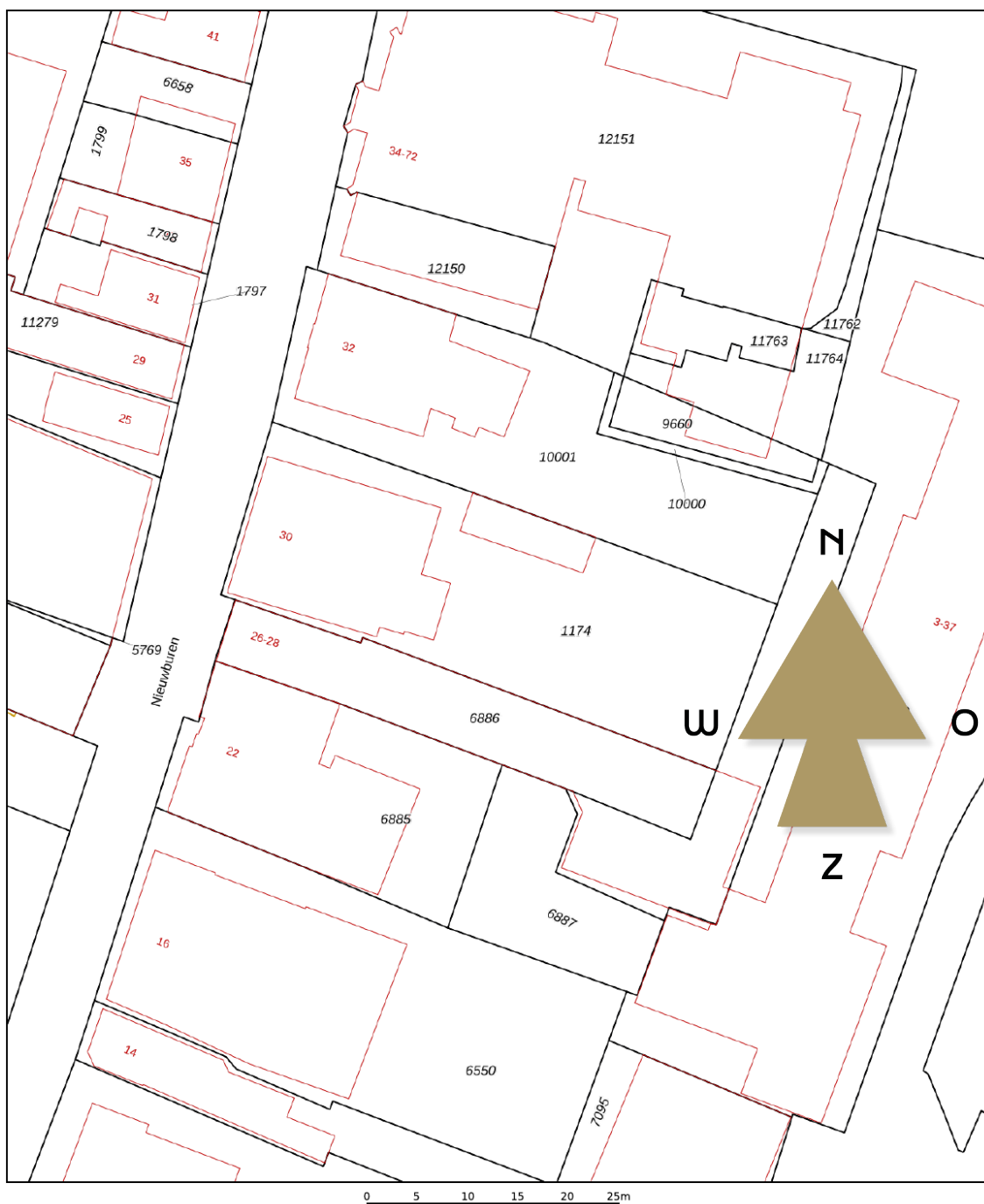


KADASTRALE KAART

Gemeente Lemmer, sectie A, nummer 1174, groot 920m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: info



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Lemmer
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1174
	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 september 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</p>			

kadaster



WONEN IN Lemmer

Lemmer "de poort van Friesland"

Lemmer is een prachtig dorp in het zuidwestelijke deel van Friesland het dorp ligt in de gemeente Fryske Marren. En daarnaast is Lemmer één van de populairste watersportplaatsen door zijn ligging aan de Friese meren en aan het IJsselmeer. Wie de haven van Lemmer binnen wil varen zal door de Lemstersluizen moeten varen .

Aan de rand van Lemmer is een groot strand vanwaar je zo het IJsselmeer in duikt en in het centrum vind je diverse winkels en terrasjes!

Een van de hoogtepunten van Lemmer is toch wel het Ir. D.F. Woudagemaal, UNESCO

Er zijn meerdere basisscholen in Lemmer en ook voor het voortgezet onderwijs kun je in Lemmer terecht.

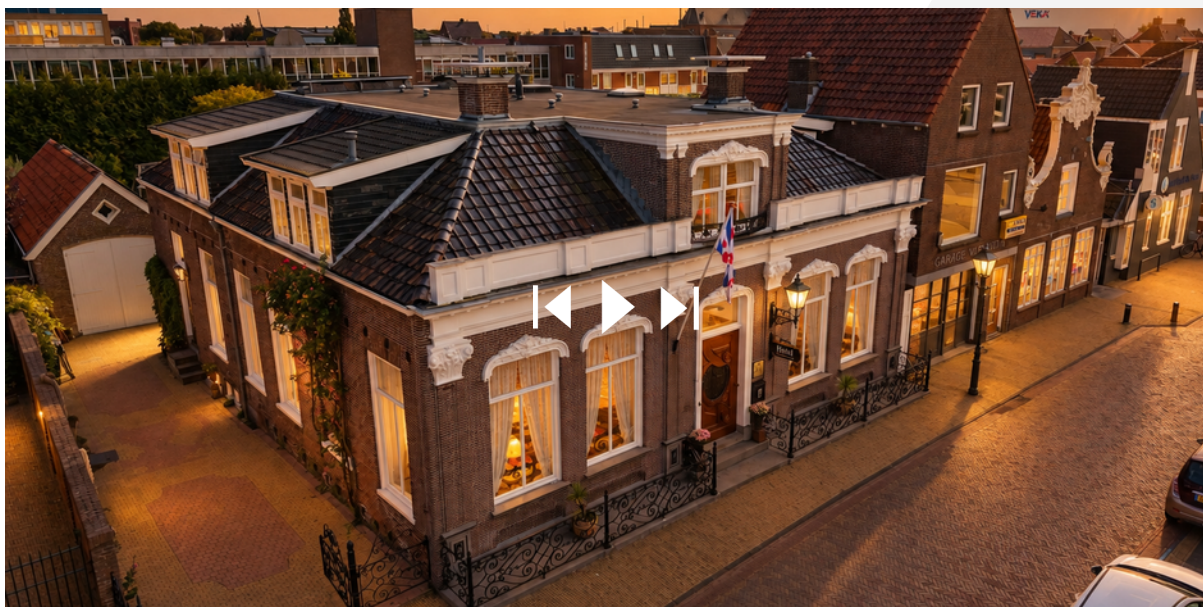
Kortom: Lemmer is een veelzijdig dorp met vele faciliteiten voor zowel jong als oud.



Bekijk hier de woningvideo



Nieuwburen 30 te Lemmer



Scan de code
en bekijk de video van
deze woning op jouw
mobiel.

VRIJBLIJVENDE WAARDEBEPALING



uw
persoonlijke
makelaar

Overweegt u om uw woning te verkopen, maar wilt u eerst weten wat uw eigen woning waard is?

Ontdek de realistische waarde van uw woning met Vastgoedboutique UNYK.

Vastgoedboutique UNYK biedt een gratis waardebeoordeling van uw woning aan, zodat u precies weet waar u staat in de woningmarkt.

Neem vandaag nog contact met Vastgoedboutique UNYK op en profiteer van de GRATIS waardebeoordeling.

Scan de QR-code om contact met ons op te nemen



VEELGESTELDE VRAGEN

Wat is een akte van levering?

In de akte van levering, ook wel leveringsakte of transportakte genoemd, wordt door de notaris formeel en juridisch vastgelegd dat een huis van de verkoper naar de koper overgaat. Het is een belangrijke laatste stap in de overdracht van een huis en is volgens de wet verplicht bij de verkoop en aankoop van een huis. De akte van levering kan alleen worden opgemaakt en bekrachtigd door een notaris.

Wat betekent kosten koper (k.k.)?

Bij "kosten koper" betaalt de koper de kosten naast de koopsom zelf, bijvoorbeeld overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastrale kosten.

Kan ik de kosten koper meefinancieren?

Sinds 2019 kun je maximaal 100% van de woningwaarde lenen. Je kunt dus geen bijkomende kosten meefinancieren in de hypotheek, waardoor je eigen geld nodig hebt voor het betalen van de kosten koper. Houd rekening met een percentage van ca. 6% bij een normale situatie.

Kan ik de kosten koper van de belasting aftrekken?

Een groot deel van de kosten koper is fiscaal aftrekbaar; advieskosten, bemiddelingskosten en notariskosten voor de hypotheek mag je aftrekken. Hetzelfde geldt voor de aanvraagkosten van de NHG en de taxatiekosten.

Wat is een energielabel?

Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. Een energiezuinig huis heeft goede isolatie, energiezuinige ventilatie, zonnepanelen en wordt op een duurzame manier verwarmd.

Is een energielabel verplicht bij het verkopen van mijn huis?

Sinds 1 januari 2015 is het verplicht om bij de overdracht van jouw huis een energielabel te hebben. Als je tijdens de overdracht geen energielabel kan overhandigen dan riskeer je een boete.

Wanneer is mijn huis definitief verkocht?

Je huis is definitief verkocht als alle termijnen voor de eventuele ontbindende voorwaarden zijn verstreken. Zijn er geen ontbindende voorwaarden? Dan is de woning na de 3 dagen bedenktijd definitief verkocht.

Hoe lang duurt de bedenktijd?

De wettelijke bedenktijd duurt 3 dagen. Slechts één van de drie dagen mag een weekend- of feestdag zijn. Gaat de bedenktijd in op vrijdag, dan eindigt de termijn niet op maandag om 24:00 uur, maar op dinsdag. Valt het einde van de bedenktijd op een weekend- of feestdag, dan wordt de termijn verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Hoe berekent een makelaar de gebruiksoppervlakte (woonoppervlakte) van een huis?

De gebruiksoppervlakte wonen (in de volksmond ook wel woonoppervlakte genoemd) stelt de makelaar samen aan de hand van de meetinstructie, op basis van de NEN 2580 norm. Deze instructie zorgt ervoor dat je kunt uitgaan van betrouwbare vermeldingen van gebruiksoppervlakte wonen op funda. Zo kan je er dan ook van uitgaan dat het huis dat je verkoopt op dezelfde manier is ingemeten als je nieuwe woning op Funda.

***Deze brochure is met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden.**

AANTEKENINGEN

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



uw
persoonlijke
makelaar

W www.vastgoedboutique-nyk.nl

T 06 23 73 11 38 **E** info@vastgoedboutique-nyk.nl