

TE KOOP



De Meerkoet 8, HARLINGEN

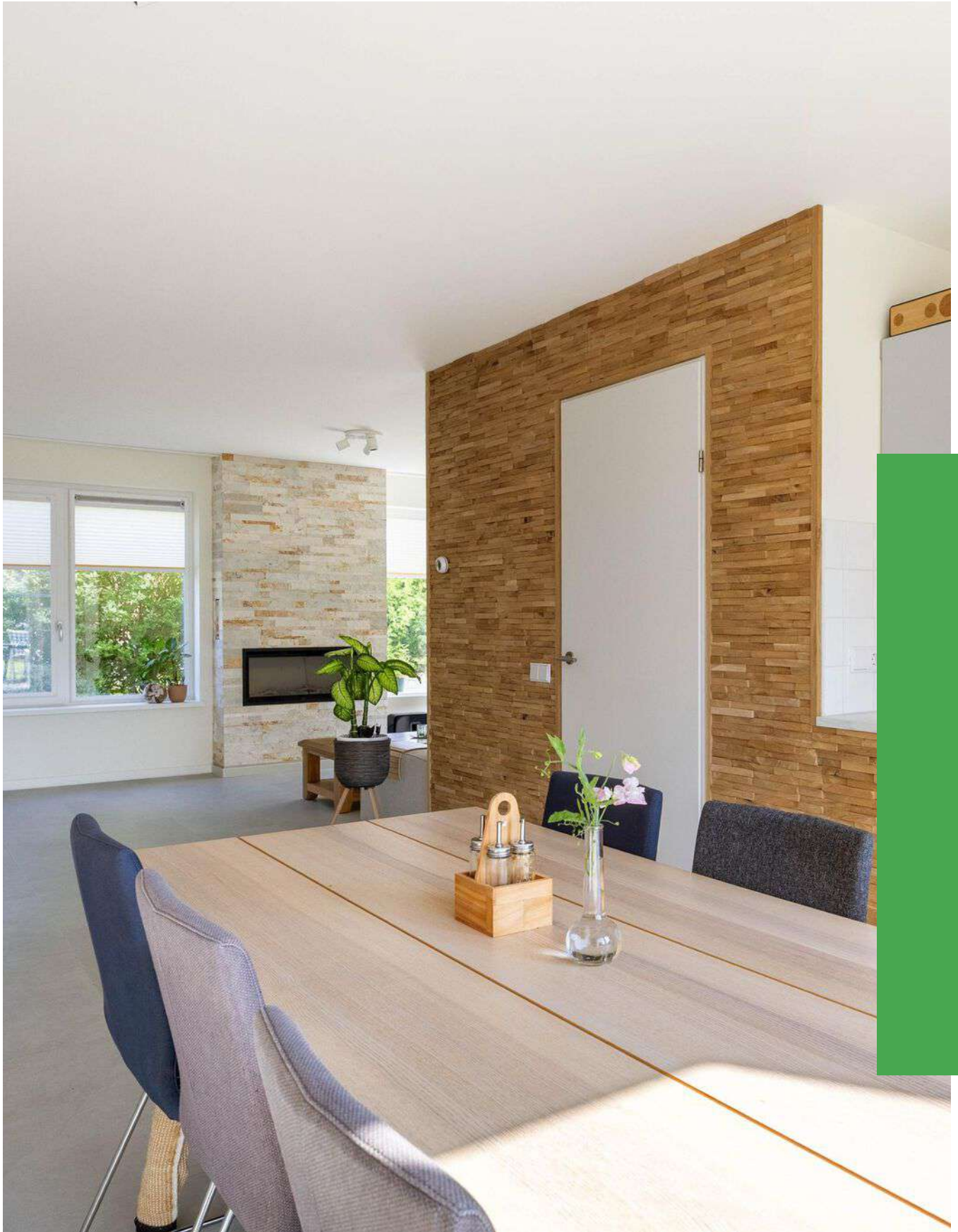
Vraagprijs € 475.000 k.k.

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





“Ruimte om lekker te wonen”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
131 m²

Perceeloppervlakte
360 m²

Inhoud
462 m³

Energietabel
A

> Omschrijving

RUIM EN ENERGIEZUINIG WONEN AAN DE RAND VAN HARLINGEN, MET VERRASSEND VEEL LEEFRUIMTE

Aan de zuidkant van Harlingen, in de ruim opgezette en waterrijke woonwijk Groot Ropens, staat De Meerkoet 8: een verzorgde twee-onder-een-kapwoning op een perceel van 360 m². Een heerlijk ruim gezinshuis met vier slaap-/verblijfsruimten, een afzonderlijke kantoorruimte op de begane grond, een praktische achtertuin op het zuiden en een eigen oprit met ruimte voor twee auto's.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is dat er de afgelopen jaren flink is geïnvesteerd in modernisering, onderhoud en verduurzaming. Zo zijn alle kozijnen, ramen en buitendeuren vervangen door onderhoudsarm kunststof, is er een schuifpui naar de tuin geplaatst en is bij de vernieuwing aandacht besteed aan ventilatie en horren. Ook de badkamer en het toilet zijn vernieuwd, de keuken is op onderdelen gemoderniseerd en op de begane grond is vloerverwarming aangelegd. Tel daar de 13 zonnepanelen en het energielabel A bij op en je hebt een comfortabele basis voor de komende jaren.

Ook de indeling biedt volop mogelijkheden. De voormalige garage is ingericht als kantoorruimte, ideaal voor wie thuiswerkt of behoefte heeft aan een eigen werkplek. En met drie slaapkamers op de eerste verdieping en een vierde slaap-/verblijfsruimte op de tweede verdieping is er ook voor een gezin volop plaats.

De ligging maakt het plaatje compleet. Je woont hier aan de rand van Harlingen, vlak bij de Harlingervaart en het buitengebied. Tegelijkertijd zijn de winkels en supermarkten van winkelcentrum Kimsverda dichtbij. Een fijne combinatie van ruimte, wooncomfort en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

INDELING
BEGANE GROND

Entree in de hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. De woonkamer en keuken vormen samen een fijne, ruime leefruimte van circa 41 m². De neutrale kleurstellingen en verzorgde





afwerking zorgen voor een rustige uitstraling, terwijl de elektrische inbouwhaard extra sfeer geeft. Via de nieuw geplaatste schuifpui staat de woonkamer in directe verbinding met de achtertuin. Zodra het weer het toelaat, zet je de pui open en loop je zó naar buiten om van het mooie weer te genieten.

De keuken heeft een nette uitstraling en is in 2025 op onderdelen gemoderniseerd. Zo zijn de bovenkasten, het tegelwerk en de afzuigkap vernieuwd. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, die beschikt over een eigen buitendeur.

Op de begane grond is, met uitzondering van de kantoorruimte, vloerverwarming aangelegd en een PVC-vloer geplaatst. Dat zorgt voor een aangenaam wooncomfort.

Een bijzonder pluspunt is de voormalige garage, die is ingericht als afzonderlijke kantoorruimte van circa 14 m². Een fijne, afgescheiden plek om rustig vanuit huis te werken. De ruimte beschikt over een groot draai-kiepraam dat voor prettig daglicht zorgt. Maar ook een andere invulling is denkbaar, bijvoorbeeld als hobbyruimte.

EERSTE VERDIEPING

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De slaapkamers zijn alle drie prima van formaat en bieden voldoende ruimte voor een eigen invulling.

De badkamer is in 2025 vernieuwd en uitgevoerd in een rustige, tijdloze stijl. De grote wand- en vloertegels geven het geheel een luxe karakter. Er is een royaal badmeubel met een extra brede wastafel, een ligbad en een afzonderlijke doucheruimte met zowel een stortdouche als een handdouche. Een complete badkamer met volop comfort voor het hele gezin. Op deze verdieping zijn bovendien twee Velux-dakramen vernieuwd.

TWEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een vierde slaap-/verblijfsruimte, die op verschillende manieren kan worden gebruikt. Een extra slaapkamer, een fijne plek voor opgroeiende kinderen, een hobbyruimte of juist een ruimte om te sporten en aan je conditie te werken: het kan hier allemaal. Op deze verdieping is bovendien een afzonderlijke ruimte voor de cv-installatie gerealiseerd. Ook het bestaande raam op deze verdieping is vervangen.

BUITEN

De woning staat op een perceel van 360 m² en beschikt over een praktische achtertuin op het zuiden, met een terras, gazon en een vrijstaande houten berging. Er is ruimte om buiten te zitten, te spelen en van het mooie weer te genieten.

De tuin is eenvoudig ingericht en biedt daarmee ook volop mogelijkheden om deze naar eigen smaak verder aan te leggen. Een fijne buitenruimte die je met wat persoonlijke aandacht helemaal eigen kunt maken.

Een groot praktisch voordeel is de eigen oprit, waar met gemak twee auto's kunnen staan. Bovendien kun je langs de woning buitenom naar de achtertuin lopen. Ideaal om met de fietsen achterom te gaan, maar ook handig bij tuinwerkzaamheden of het verplaatsen van de afvalcontainers.

HARLINGEN

De Meerkooet 8 ligt in Groot Ropens, een ruim opgezette en waterrijke woonwijk aan de zuidkant van Harlingen. De wijk kenmerkt zich door de aanwezigheid van water en groen en de ligging nabij de Harlingervaart en het omliggende buitengebied. Een prettige plek voor wie graag rustig woont, maar wel alle dagelijkse voorzieningen dichtbij wil hebben.

Winkelcentrum Kimsverda, met meerdere supermarkten en andere winkels, ligt op korte afstand. Ook het centrum van Harlingen is goed bereikbaar.

Harlingen is een levendige havenstad aan de Waddenzee, met een historisch centrum, gezellige terrassen, winkels, scholen, sportvoorzieningen en goede trein- en wegverbindingen richting onder andere Franeker en Leeuwarden. En voor wie graag het water opzoekt: het strand, de havens en de Waddenzee horen hier gewoon bij het dagelijks leven.



PERSOONLIJKE NOOT VAN DE VERKOPER

“Wat wij hier vooral gaan missen, is de rust en de ruimte. De grote ramen zorgen voor veel natuurlijk licht en een fijne warmte in huis. Bovendien genieten we van mooie uitzichten, bijvoorbeeld bij zonsopkomst en zonsondergang.

Het huis zelf is heerlijk ruim, met een bijzonder grote zolderverdieping. Ook de ligging hebben we altijd erg fijn gevonden. Binnen tien minuten wandelen of vijf minuten fietsen of hardlopen ben je Harlingen al uit en sta je tussen de weilanden. Daarnaast gaan we de uitzichten op het water in de buurt missen. Binnen twee minuten lopen konden we met de SUP of kano het water op om een rondje te maken. Vooral op warme zomerdagen was dat heerlijk verfrissend!

De burens zijn erg aardig en ook de praktische dingen maken het wonen hier prettig. Zo is het bijvoorbeeld heel fijn dat je met je fiets gewoon langs het huis naar de achtertuin kunt lopen. We hebben hier met veel plezier gewoond en zullen vooral de ruimte, het licht en de fijne woonomgeving gaan missen.”

GOED OM TE WETEN

- ruime woonkamer en keuken van samen circa 41 m², met elektrische inbouwhaard en schuifpui naar de tuin
- drie slaapkamers op de eerste verdieping en een vierde slaap-/verblijfsruimte op de tweede verdieping
- voormalige garage ingericht als afzonderlijke kantoorruimte van circa 14 m², met groot draai-kiepraam
- praktische bijkeuken met eigen buitendeur
- eigen oprit met parkeerplaats voor twee auto's en een praktische achterom
- vloerverwarming op de begane grond, met uitzondering van de kantoorruimte
- alle kozijnen, ramen en buitendeuren vervangen door onderhoudsarm kunststof in 2025, inclusief nieuwe beglazing
- triple glas beneden en HR++ glas boven
- nieuwe schuifpui naar de achtertuin
- horren bij alle ramen en de schuifpui; bij de vernieuwing is rekening gehouden met ventilatie
- badkamer en toilet vernieuwd in 2025
- 13 zonnepanelen en energielabel A

- voorzien van vloer-, gevel- en dakisolatie conform de normen ten tijde van de bouw
- in de periode 2024–2026 zijn diverse onderhouds- en moderniseringswerkzaamheden uitgevoerd, waaronder:
 - aanbrengen van PVC- en laminaatvloeren
 - gedeeltelijk vernieuwen van de keuken (bovenkasten, tegelwerk en afzuigkap)
 - stukadoors en schilderen van wanden en plafonds
 - vervangen van binnendeuren en twee Velux-dakramen op de eerste verdieping
 - vervangen van het raam op de tweede verdieping
 - plaatsen van een nieuwe ventilatiebox en realiseren van een afzonderlijke ruimte voor de cv-installatie

FUNDERING

Volgens FunderMaps (FunderConsult – Vastgoed Nederland) heeft de woning risico-indicator A – Veilig (of hersteld). Deze indicatie is gebaseerd op algemene gegevens en modelmatige aannames, niet op fysiek onderzoek aan de woning.

DISCLAIMER

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Toch kunnen aan de verstrekte gegevens geen rechten worden ontleend. De informatie is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van nader onderzoek en/of het uitbrengen van een bod.

TOELICHTING NEN2580

De gebruiksoppervlakte is bepaald volgens de Meetinstructie, gebaseerd op de NEN2580. Verschillen in meetuitkomsten zijn mogelijk door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij de meting.

INTERESSE?

Zie jij jezelf hier al wonen, met alle ruimte voor het gezin, een eigen werkplek en het comfort van een woning waarin de afgelopen jaren veel is vernieuwd? Neem dan contact met ons op voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging. We laten je De Meerkoet 8 graag persoonlijk zien.





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

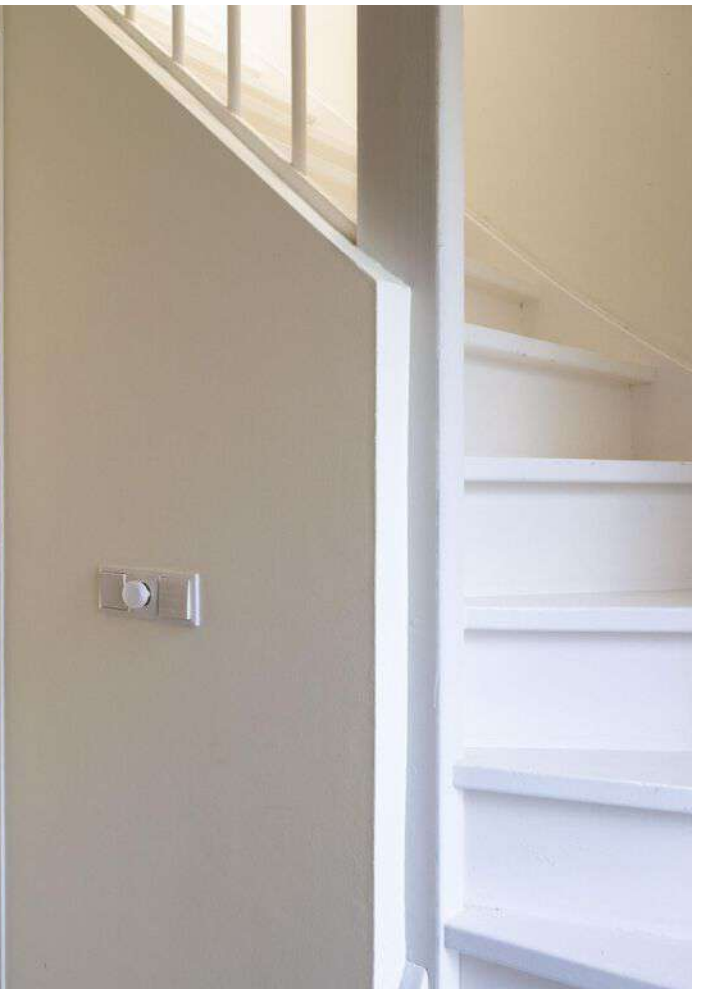


Van der Wal makelaars Franeker, Harlingen e.o.







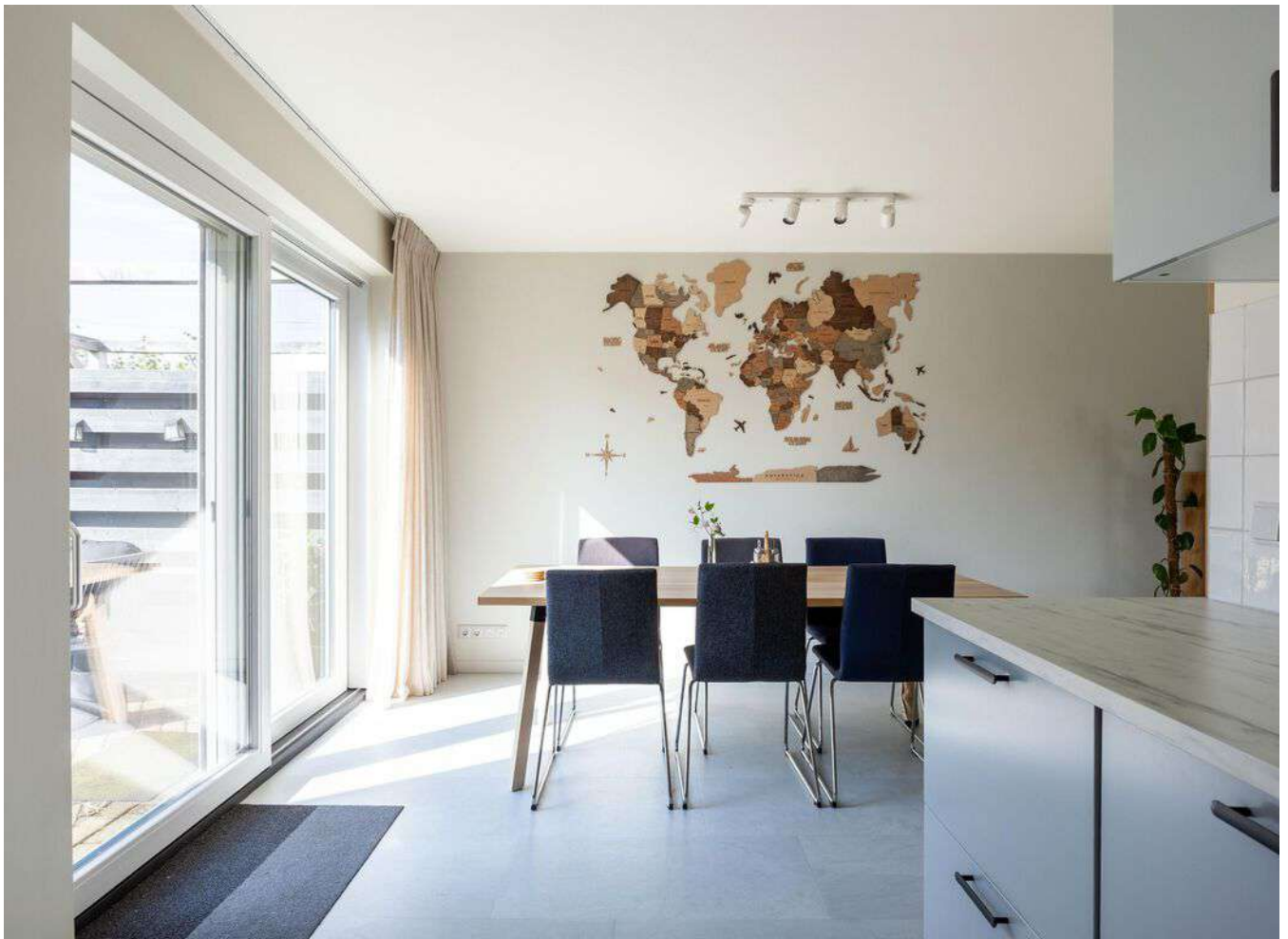






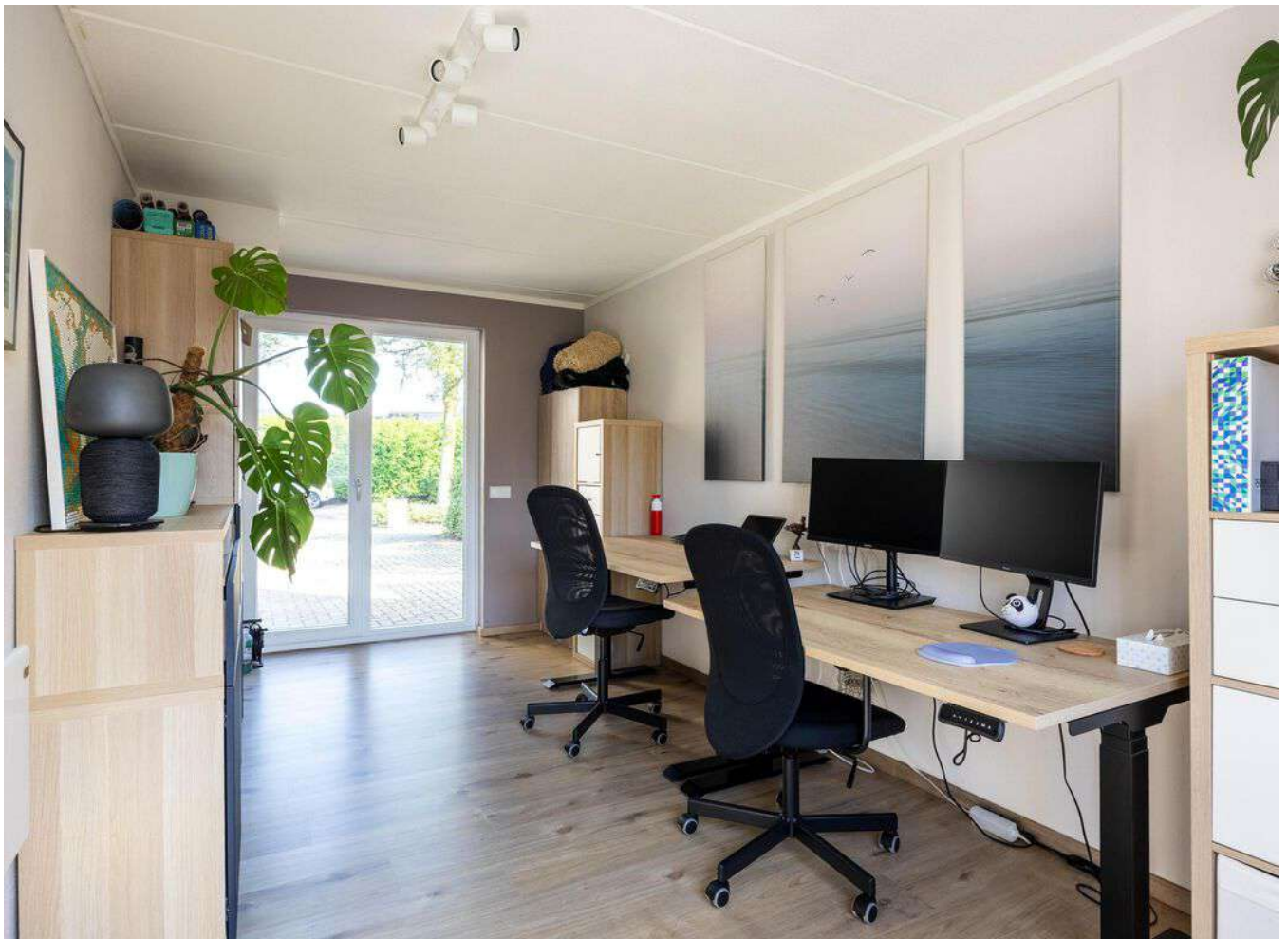
















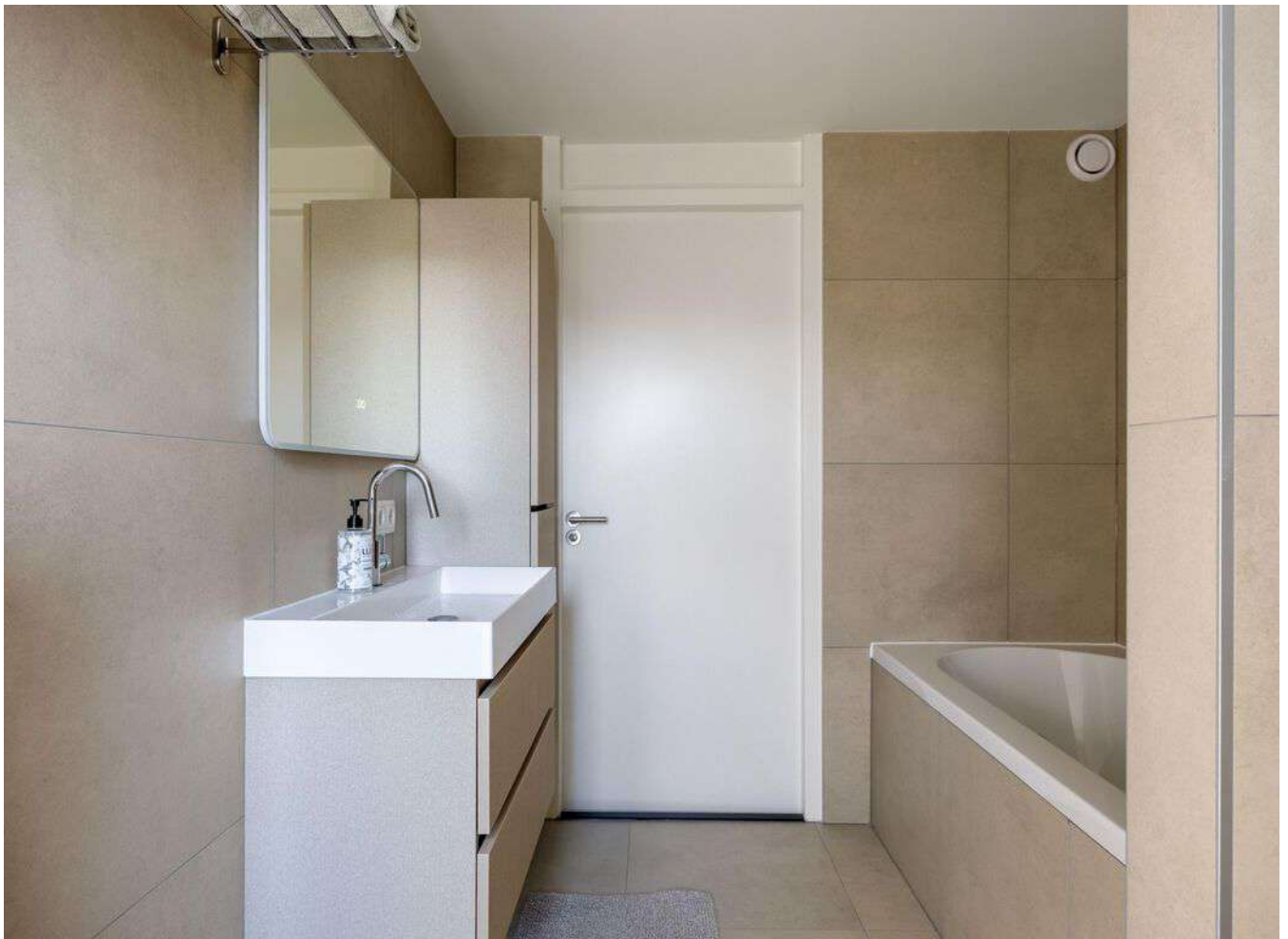


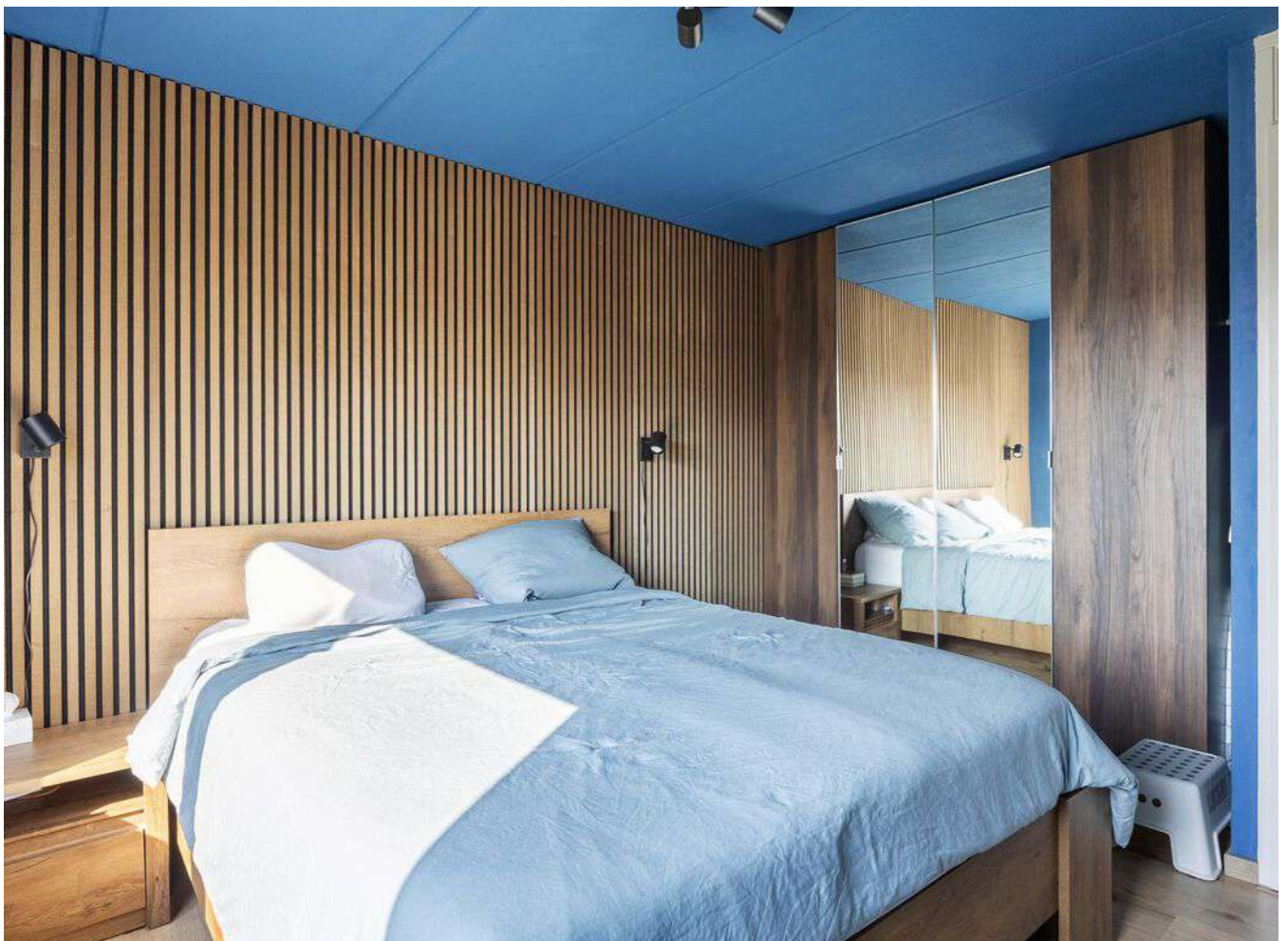










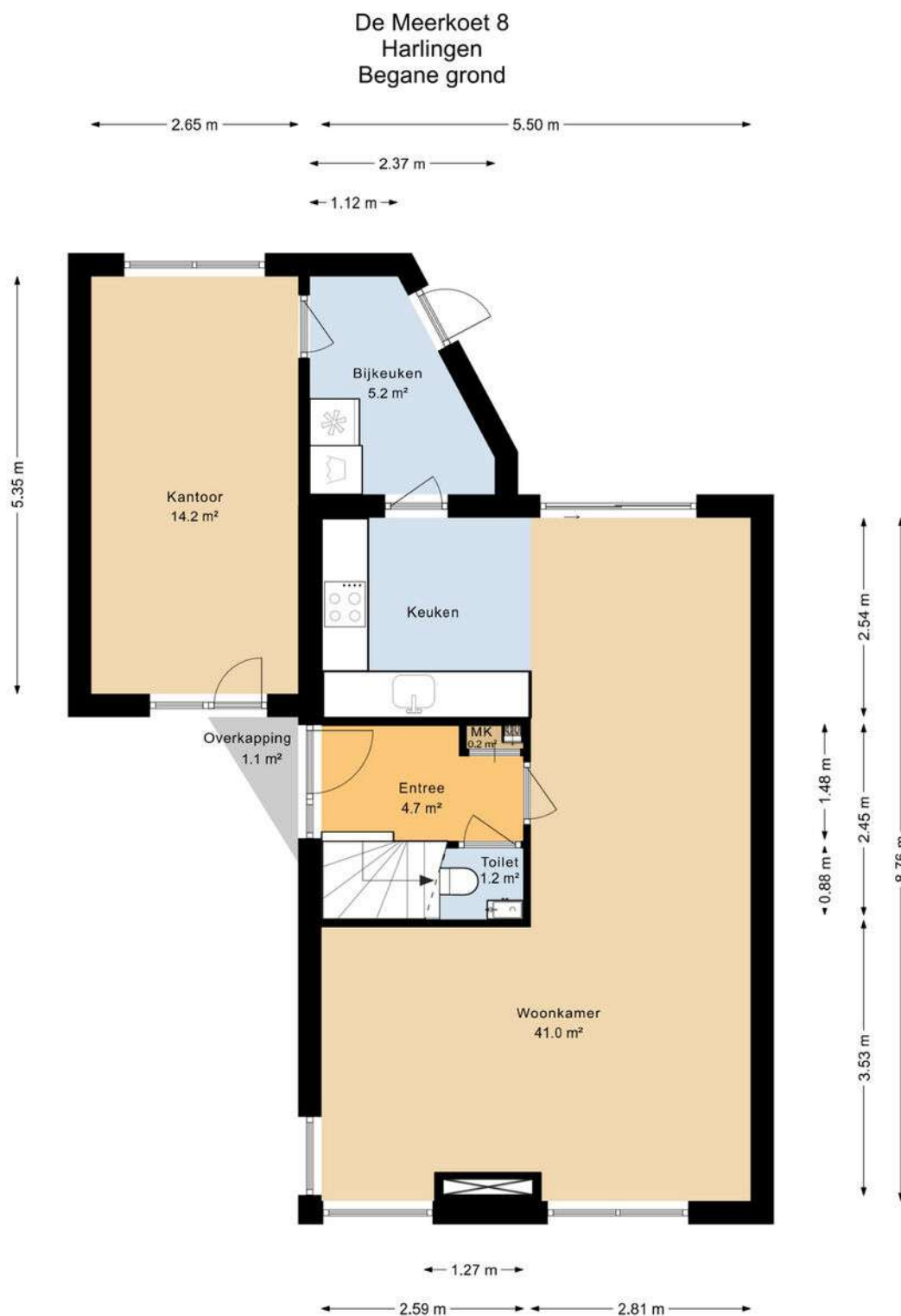






> Plattegrond

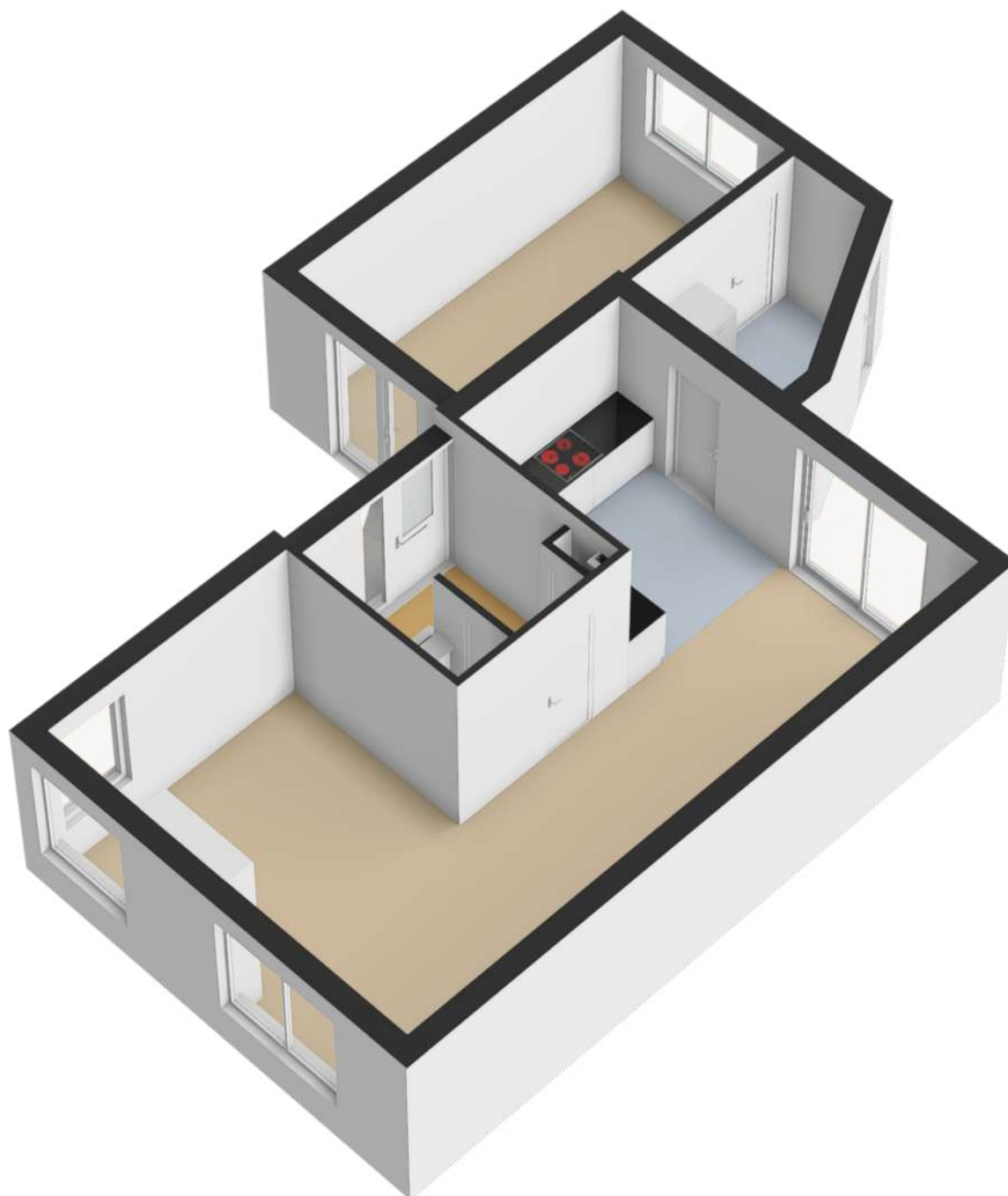
Ontdek de begane grond...



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

> Plattegrond

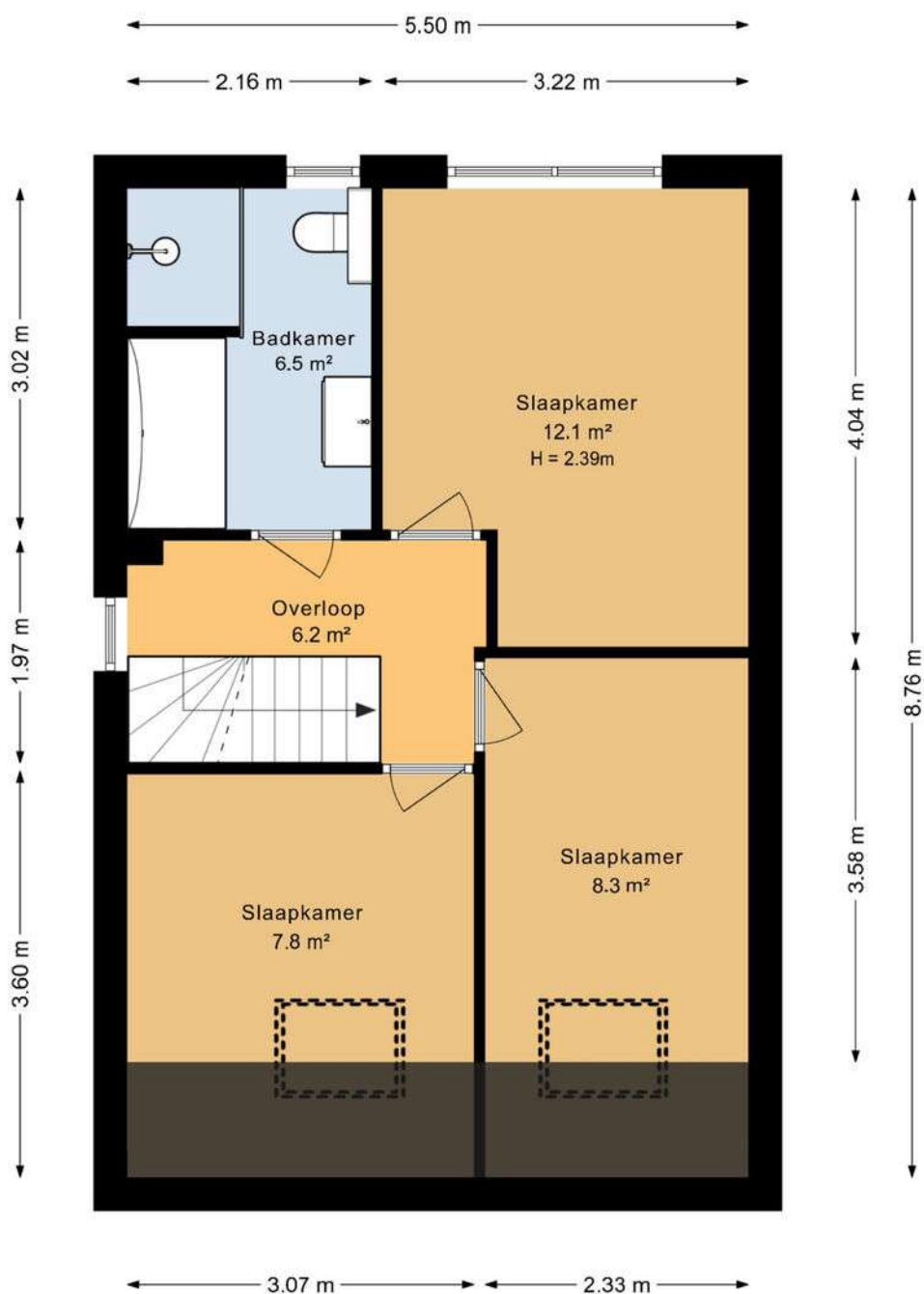
Ontdek de begane grond in 3D...



> Plattegrond

Ontdek de 1ste verdieping...

De Meerkoet 8 Harlingen Eerste verdieping



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

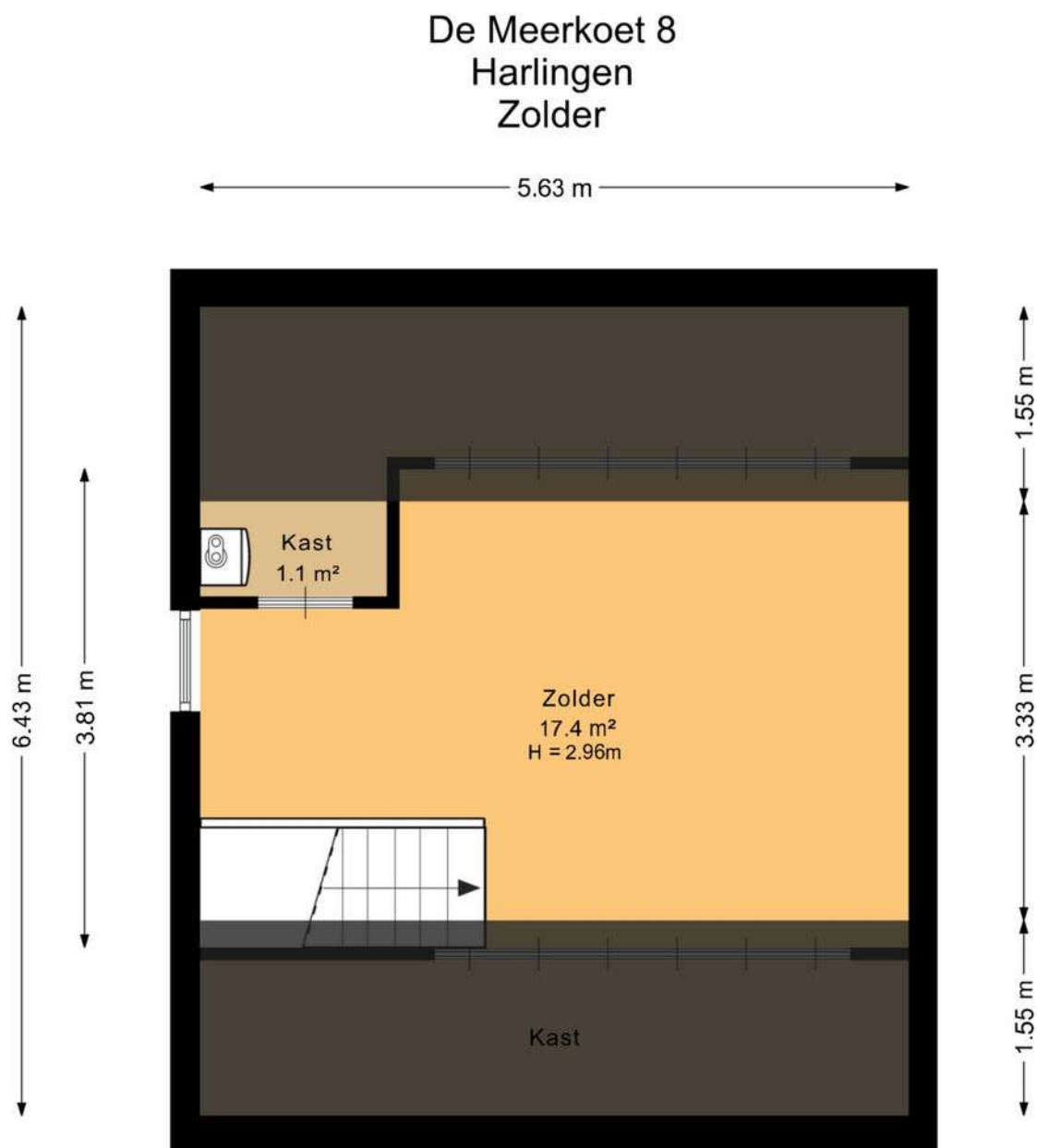
> Plattegrond

Ontdek de 1ste verdieping in 3D...



> Plattegrond

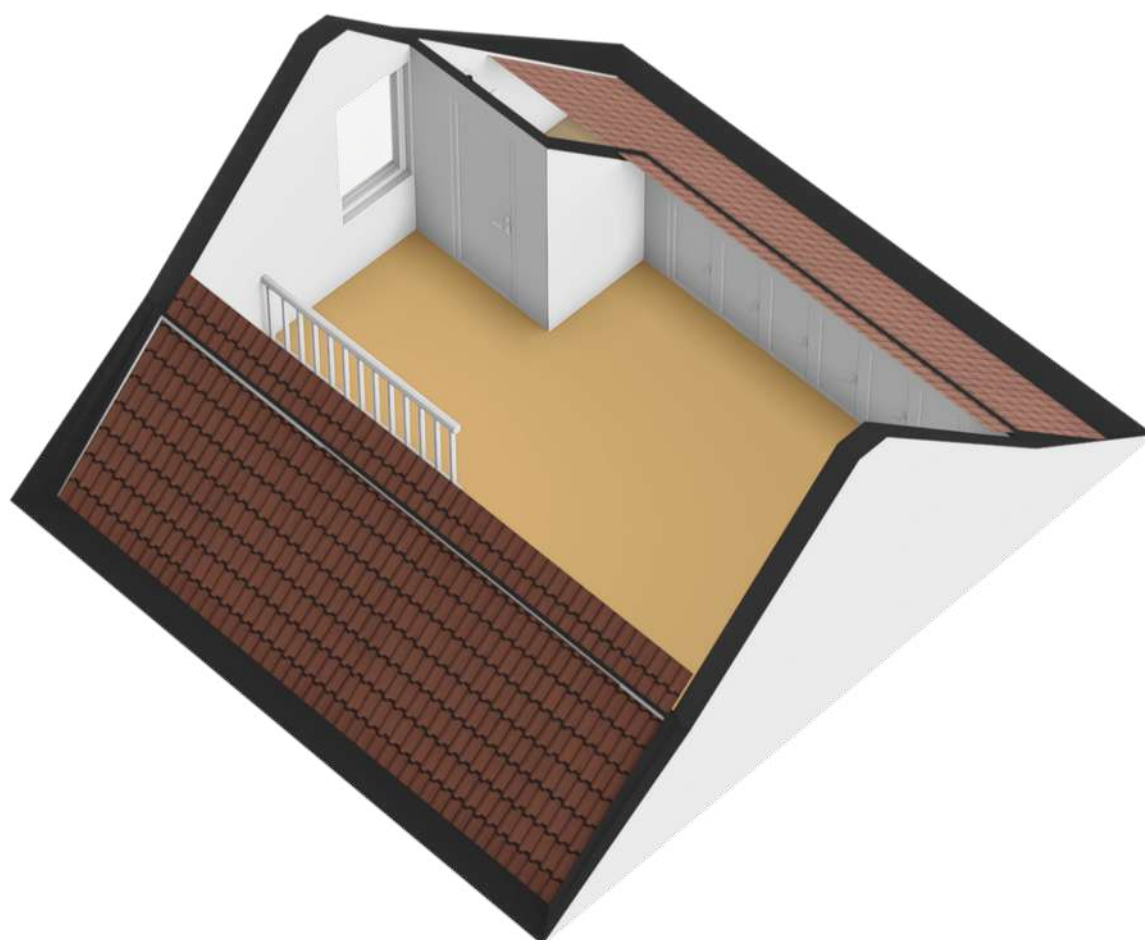
Ontdek de 2de verdieping...



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

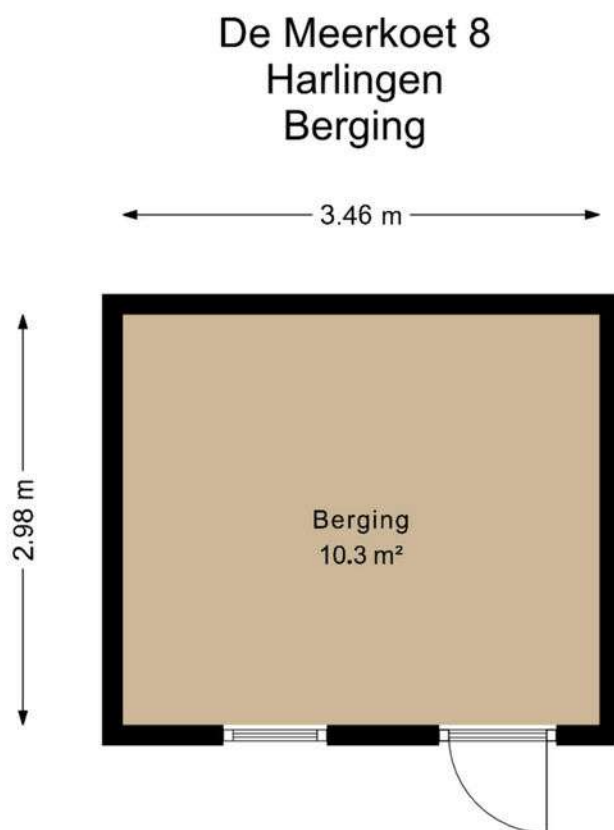
> Plattegrond

Ontdek de 2de verdieping in 3D...



> Plattegrond

Ontdek de berging...



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

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van De Meerkoet 8

Kadastrale kaart

Uw referentie: Meerkoet 8 Harlingen



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Harlingen
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1763
	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 eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



> 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			
- Plissé gordijnen	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
- Toiletmeubel en spiegel	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			
- Kast & handdoekrek	X			
- Verwarmde & verlichte spiegel	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 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

