



GROTE BREDEPLAATS 4

HARLINGEN

KENMERKEN



ADRES

Grote Bredeplaats 4
8861 BB Harlingen

TYPE WONING

TUSSEN

BOUWJAAR

1750

AANTAL SLAAPKAMERS

3

WOONOPPERVLAKTE

218,1 m²

INPANDIGE RUIMTE

10,9 m²

GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE

15,1 m²

INHOUD

801,7 m³

PERCEELOPPERVLAKE

100 m²

KADASTRALE AANDUIDING

HARLINGEN A 4975

ENERGIELABEL

C

VERWARMING

cvketel [Intergas, bj 2021, eigendom]

OMSCHRIJVING [1]

Monumentaal wonen met grandeur, karakter en uitzicht op het hart van Harlingen

Wonen in een pand waar de historie nog overal voelbaar is. Midden in de monumentale binnenstad van Harlingen staat deze bijzondere stadswoning met een markante gevel, verrassend veel ruimte en een interieur waarin authentieke elementen de hoofdrol spelen. Grote Bredeplaats 4 is geen alledaags huis: achter de karakteristieke voorgevel gaat een pand schuil met meerdere woonlagen, een souterrain, een binnenplaats én een dakterras. Van het prachtige trappenhuis en de houten vloeren tot de zichtbare balken en paneeldeuren: het verleden is hier op veel plekken bewaard gebleven. Tegelijkertijd biedt de indeling volop mogelijkheden om het pand naar eigen wens te gebruiken en verder te moderniseren.

Een karakteristiek pand midden in de stad

Alleen de voorgevel maakt al duidelijk dat dit een bijzonder object is. De sierlijke gevelvorm, ornamenten en gevelstenen geven het pand een statige uitstraling en maken het tot een opvallende verschijning aan de Grote Bredeplaats. Binnen vormt het trappenhuis één van de beeldbepalende onderdelen van het huis. De prachtige houten trap met gedraaide spijlen verbindt de verschillende verdiepingen en wordt gecombineerd met fraaie paneeldeuren en karakteristieke details. Ook het gekleurde tegelwerk en het geëtste/gezandstraalde glas dragen bij aan de historische sfeer.

Souterrain – verrassende extra ruimte

In het souterrain bevindt zich een ruime multifunctionele kamer. Een fijne aanvulling op de overige verdiepingen en bijvoorbeeld te gebruiken als werk-, hobby- of verblijfsruimte. Op dit niveau is bovendien een badkamer aanwezig met douche, toilet en wastafelmeubel.

Begane grond – wonen, werken of ondernemen

De begane grond kent een interessante geschiedenis en werd voorheen gebruikt als winkelruimte. Dat is nog goed terug te zien in de ruime vertrekken en de indeling. Hierdoor leent deze verdieping zich voor uiteenlopende doeleinden.

Aan de achterzijde sluit een kleinere keuken aan op de voormalige winkelruimte. Daarnaast is er een aparte ruimte die uitstekend als kantoor of werkplek kan worden gebruikt. Vanuit deze verdieping is de beschutte binnenplaats bereikbaar: een verrassend rustig plekje midden in de binnenstad. De houten vloerdelen, hoge plafonds, paneeldeuren en grote raampartijen geven ook deze verdieping veel karakter.

Eerste verdieping – wonen met grandeur

Via het fraaie trappenhuis bereik je de eerste verdieping en hier komt de grandeur van het pand misschien wel het mooist tot zijn recht. De woonkamer en eetkamer vormen samen een bijzonder ruime leefverdieping. De brede houten vloer loopt door de vertrekken en vormt samen met het balkenplafond, de paneeldeuren en de karakteristieke schouw een sfeervol geheel. Grote ramen zorgen voor veel daglicht en verbinden het interieur met de levendige stad.

Goed om te weten:

- + Rijksmonumentaal woonhuis met authentieke details
- + Grote Bredeplaats gaat heringericht worden met meer groen
- + Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving
- + Energielabel C
- + Volledig dubbelglas [HR]
- + Souterrain met badkamer
- + Voormalige winkelruimte op de begane grond
- + Beschutte binnenplaats én dakterras
- + Uitzicht richting de haven en de aankomende en vertrekkende veerboten
- + Winkels, supermarkten en scholen dichtbij
- + Treinstation op korte afstand
- + Goede verbindingen richting Leeuwarden, Groningen en Amsterdam

OMSCHRIJVING [2]

En dan het uitzicht! Vanuit deze verdieping kijk je uit over het gezellige centrum van Harlingen richting de haven. Je ziet de stad letterlijk aan je voorbijtrekken en in de verte de aankomst en het vertrek van de veerboten. Een uitzicht dat voortdurend verandert en perfect past bij het maritieme karakter van Harlingen.

Aansluitend bevindt zich de keuken, uitgevoerd in een landelijke stijl met veel kastruimte en een eigen plek voor een kleine eettafel.

Tweede verdieping – slapen onder de balken

Ook op de bovenste woonlaag blijft het karakter van het huis duidelijk zichtbaar. Het trappenhuis komt uit op een lichte overloop, waar de dakramen direct voor sfeer en voldoende daglicht zorgen. Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De kamers hebben door de schuine kap en zichtbare balken ieder een eigen karakter. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over toegang tot het dakterras. Een bijzondere buitenruimte, verscholen tussen de historische daken van de Harlinger binnenstad. Tussen de slaapkamers ligt de ruim bemeten badkamer. Deze is voorzien van een ligbad, douche, toilet en wastafel. Ook hier zijn delen van de oude balkconstructie in het zicht gebleven.

Buitenruimte midden tussen de monumenten

Een huis midden in de stad én toch verschillende mogelijkheden om buiten te zitten. Op de begane grond beschikt het pand over een beschutte binnenplaats, terwijl op de bovenste verdieping het dakterras voor een heel andere beleving zorgt. Hier bevindt je je letterlijk tussen de karakteristieke daken van de historische binnenstad.

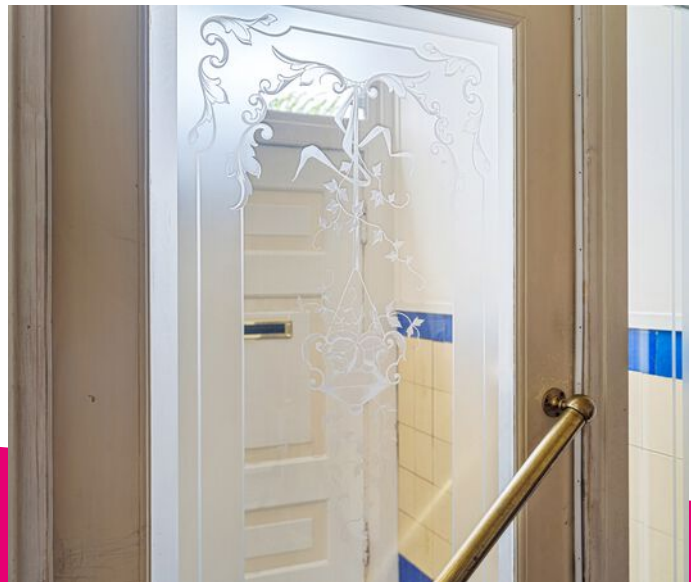
Wonen in hartje Harlingen

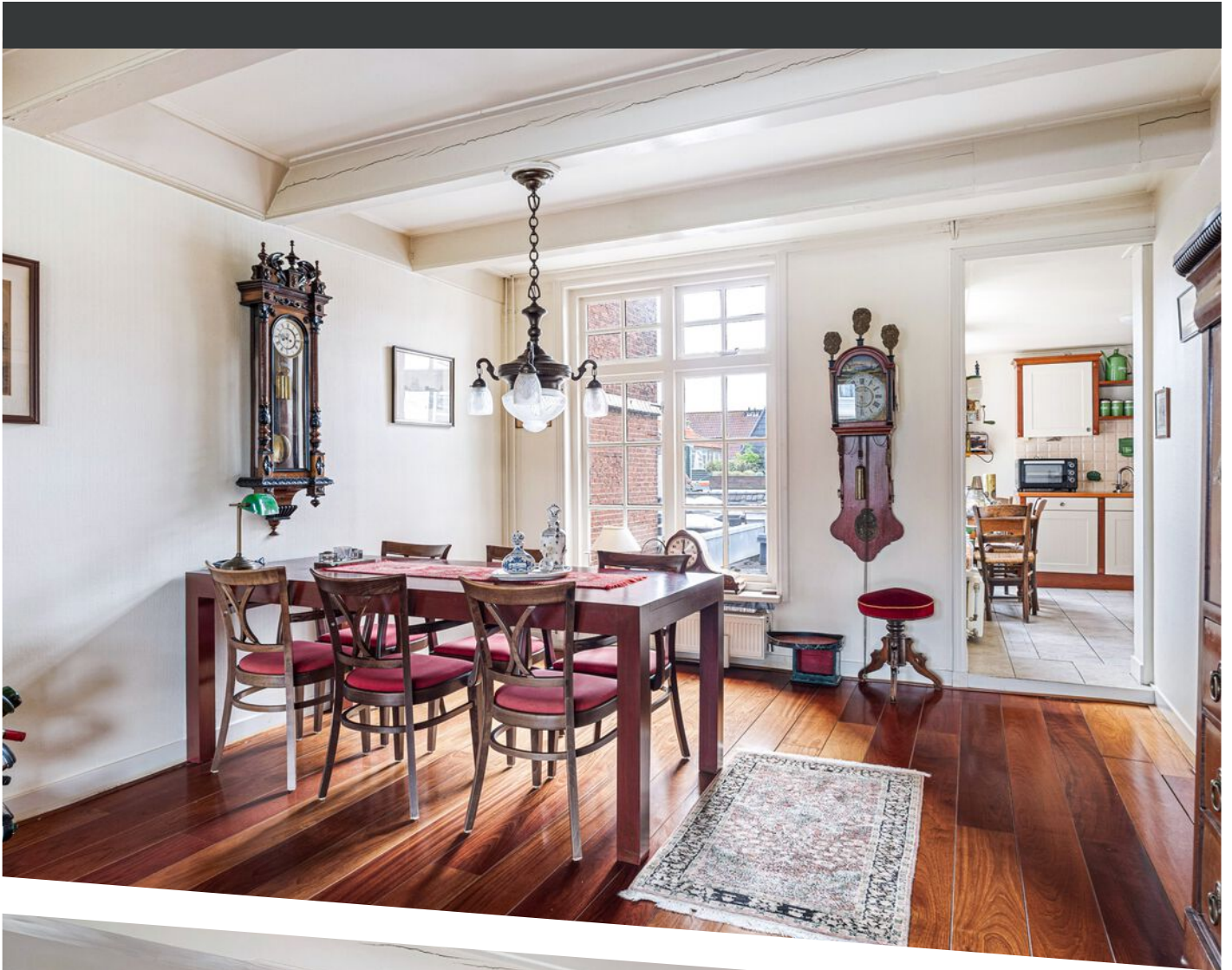
Harlingen is een levendige havenstad waar historie, water en gezelligheid samenkomen. Vanuit de Grote Bredeplaats wandel je zo het centrum in, met winkels, terrassen, restaurants en de havens binnen handbereik. Ook dagelijkse voorzieningen zijn goed vertegenwoordigd: diverse supermarkten en zowel basis- als voortgezet onderwijs bevinden zich in de nabije omgeving. Daarnaast beschikt Harlingen over een eigen treinstation en is de stad uitstekend

bereikbaar met de auto. Via de N31/A31 zijn onder andere Leeuwarden en de Afsluitdijk vlot bereikbaar, met goede verbindingen richting Groningen en Amsterdam. Zo combineer je hier het karakter en de levendigheid van de historische binnenstad met alle praktische voorzieningen en goede verbindingen binnen handbereik.

Een monumentaal pand als dit laat zich moeilijk in een paar woorden vangen. De gevel, het trappenhuis, de houten vloeren, de balkenconstructie, het bijzondere glas en vooral de combinatie van ruimte, historie en ligging moet je eigenlijk zelf ervaren. Grote Bredeplaats 4 biedt een bijzondere kans voor wie op zoek is naar een karaktervol stadspand met een verhaal én volop mogelijkheden voor de toekomst.

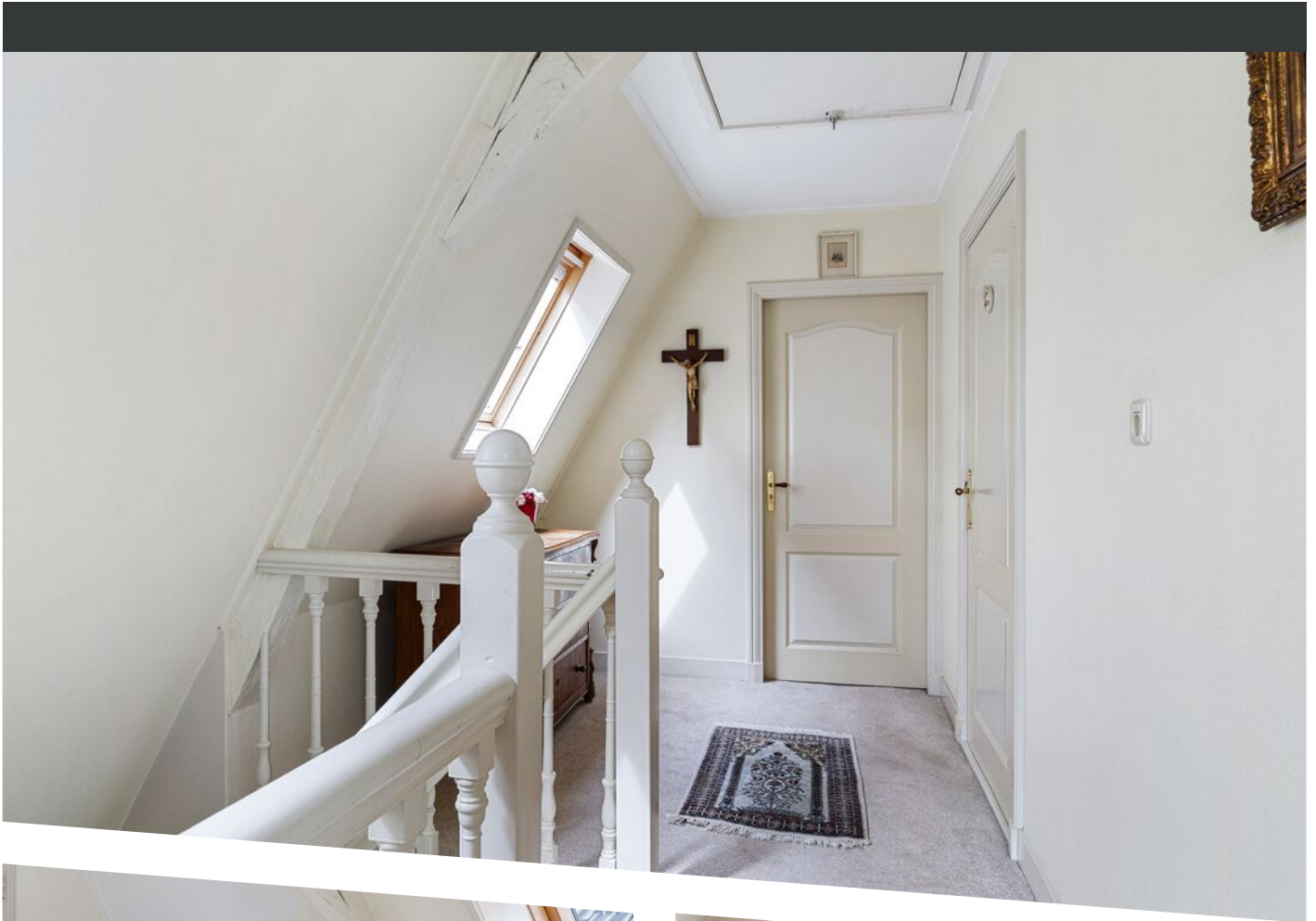
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, veelal aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Dit geldt voor onder meer de opgegeven maten, oppervlakten, isolatie en ouderdom van technische installaties.





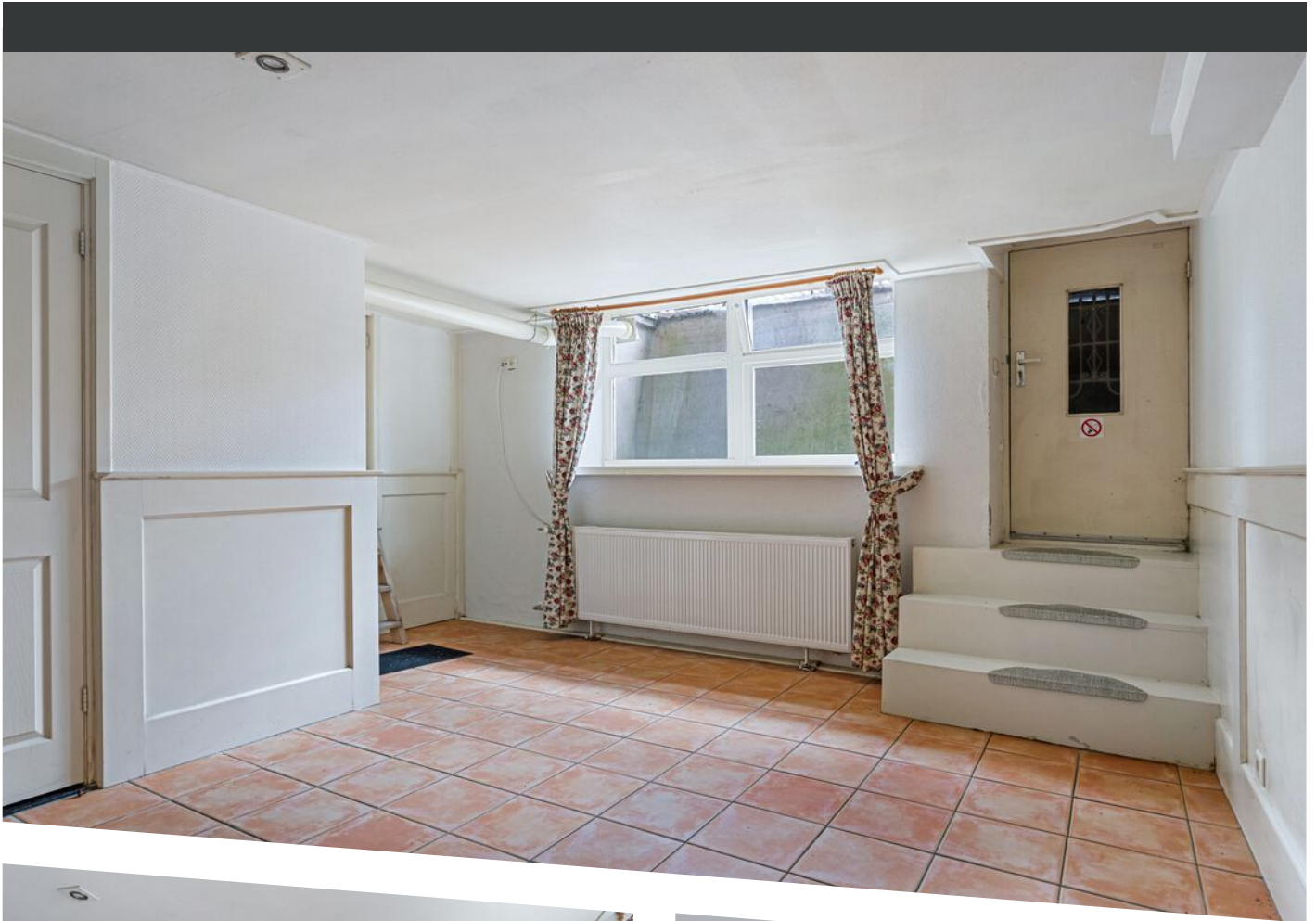


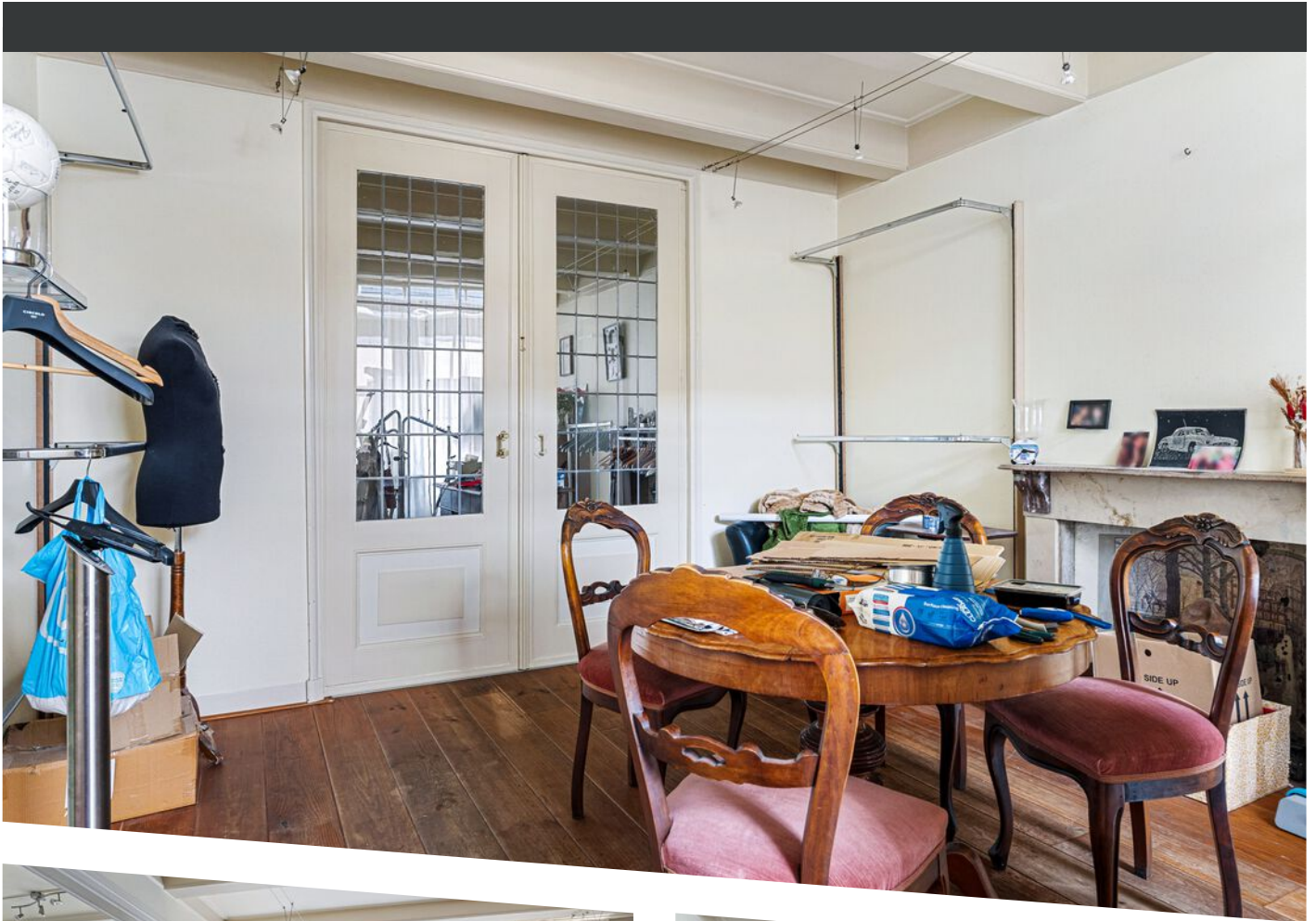


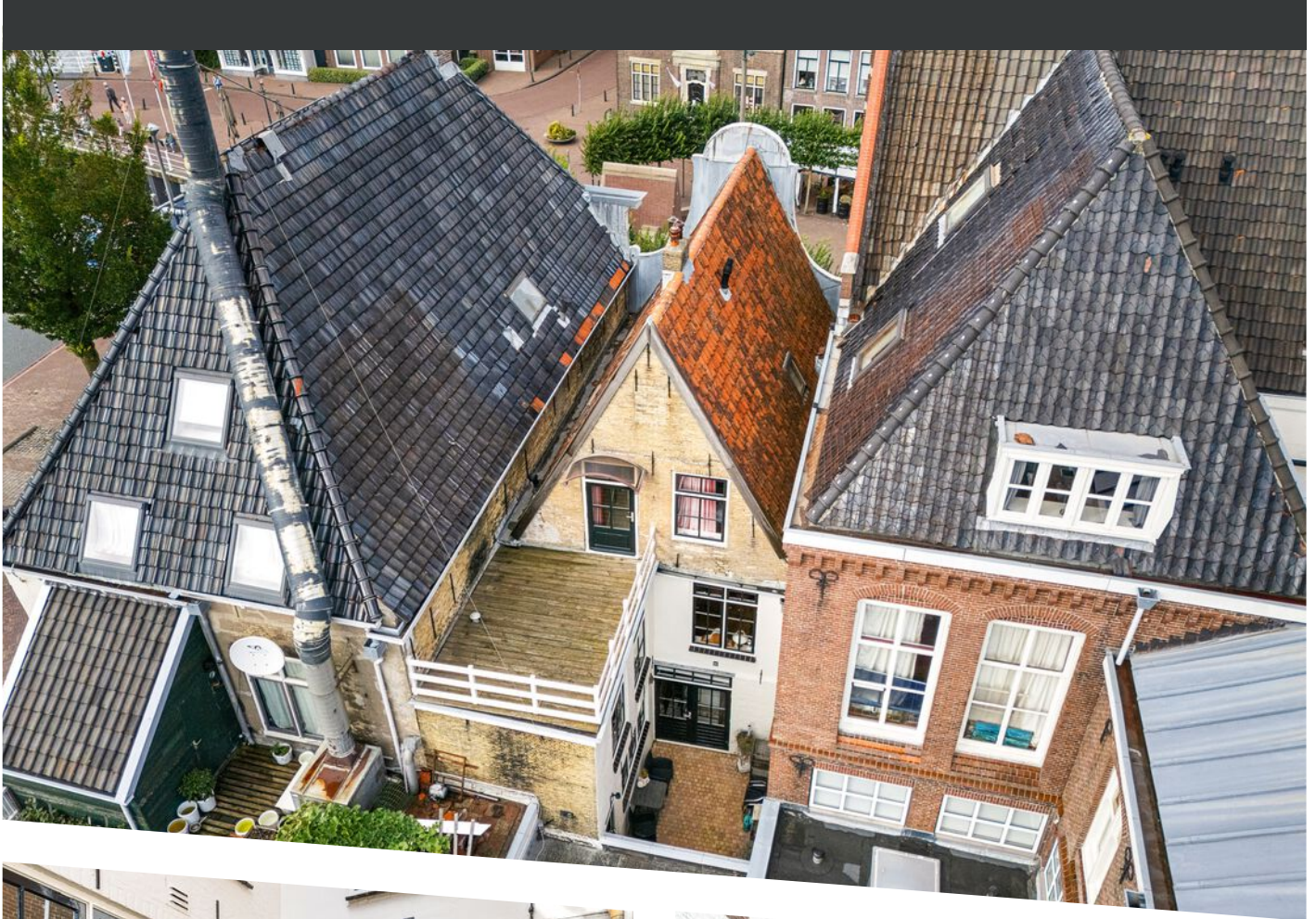


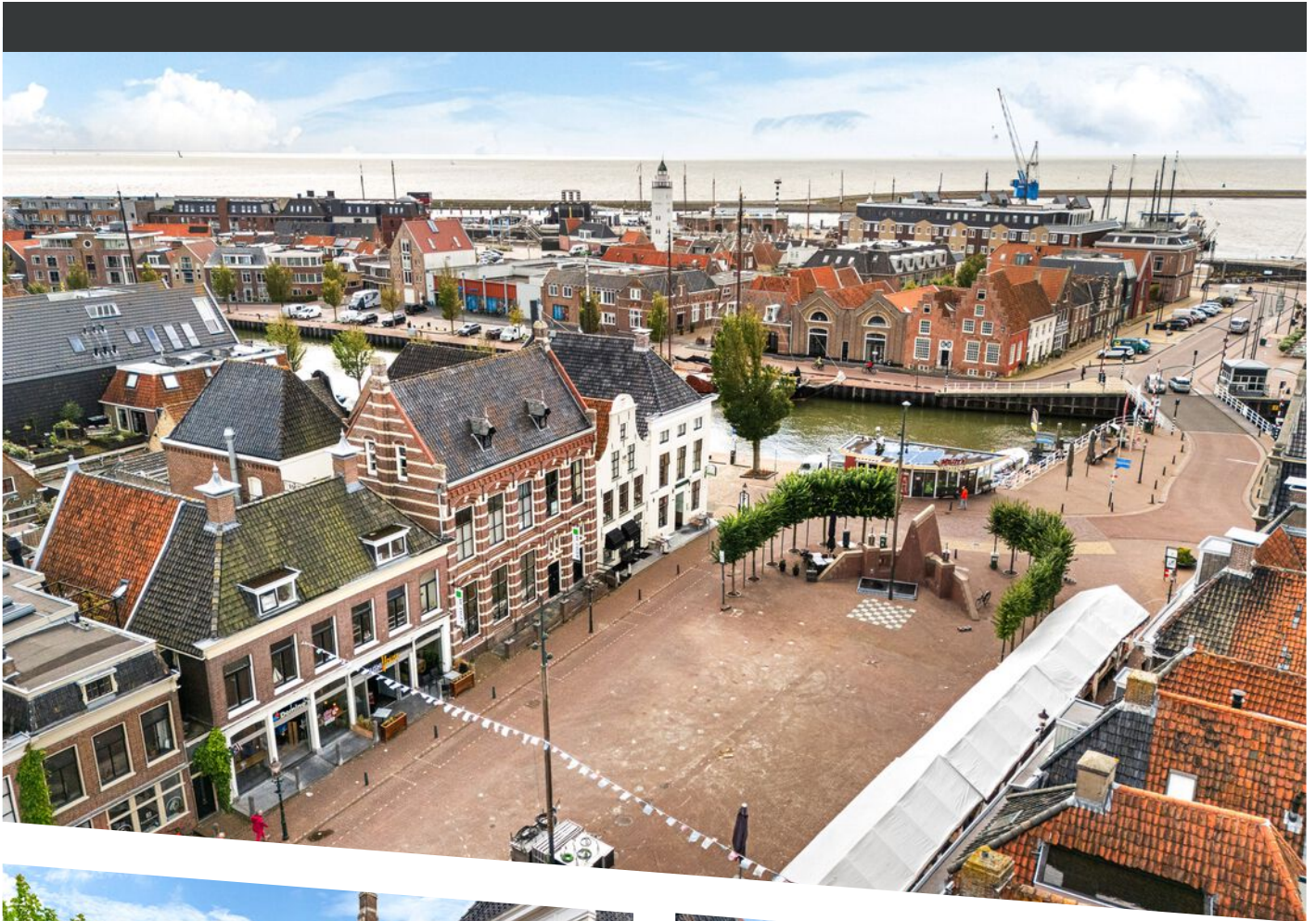


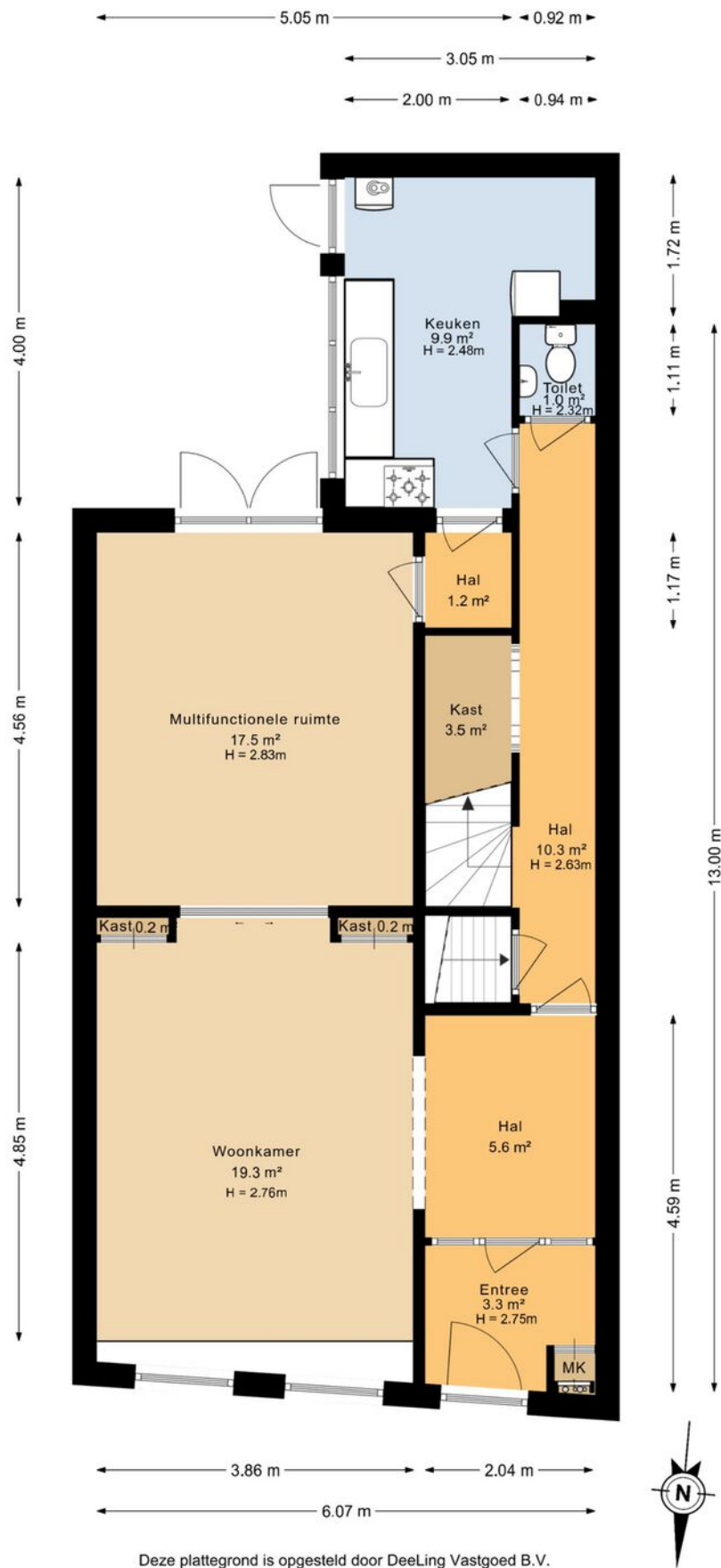






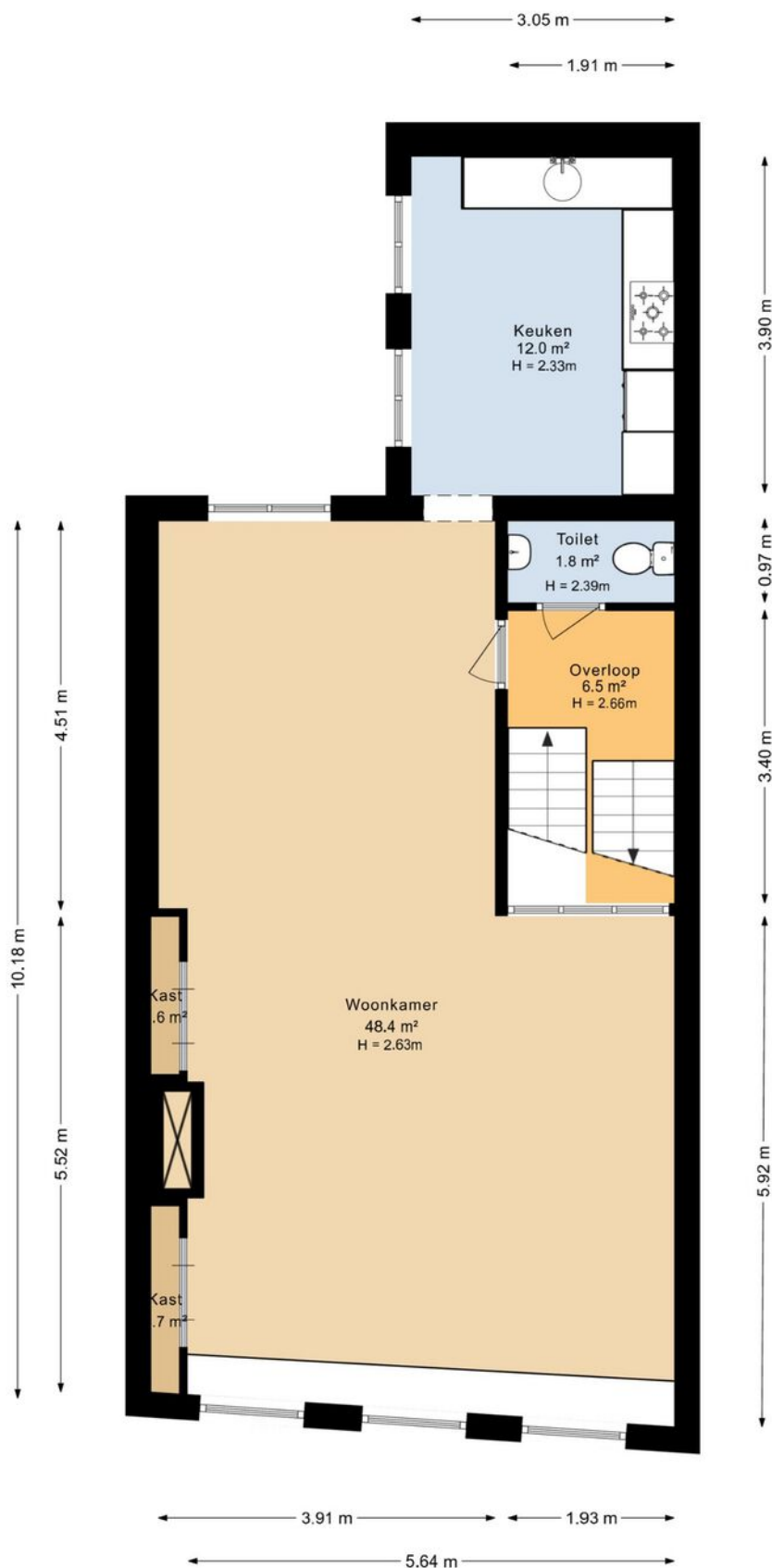






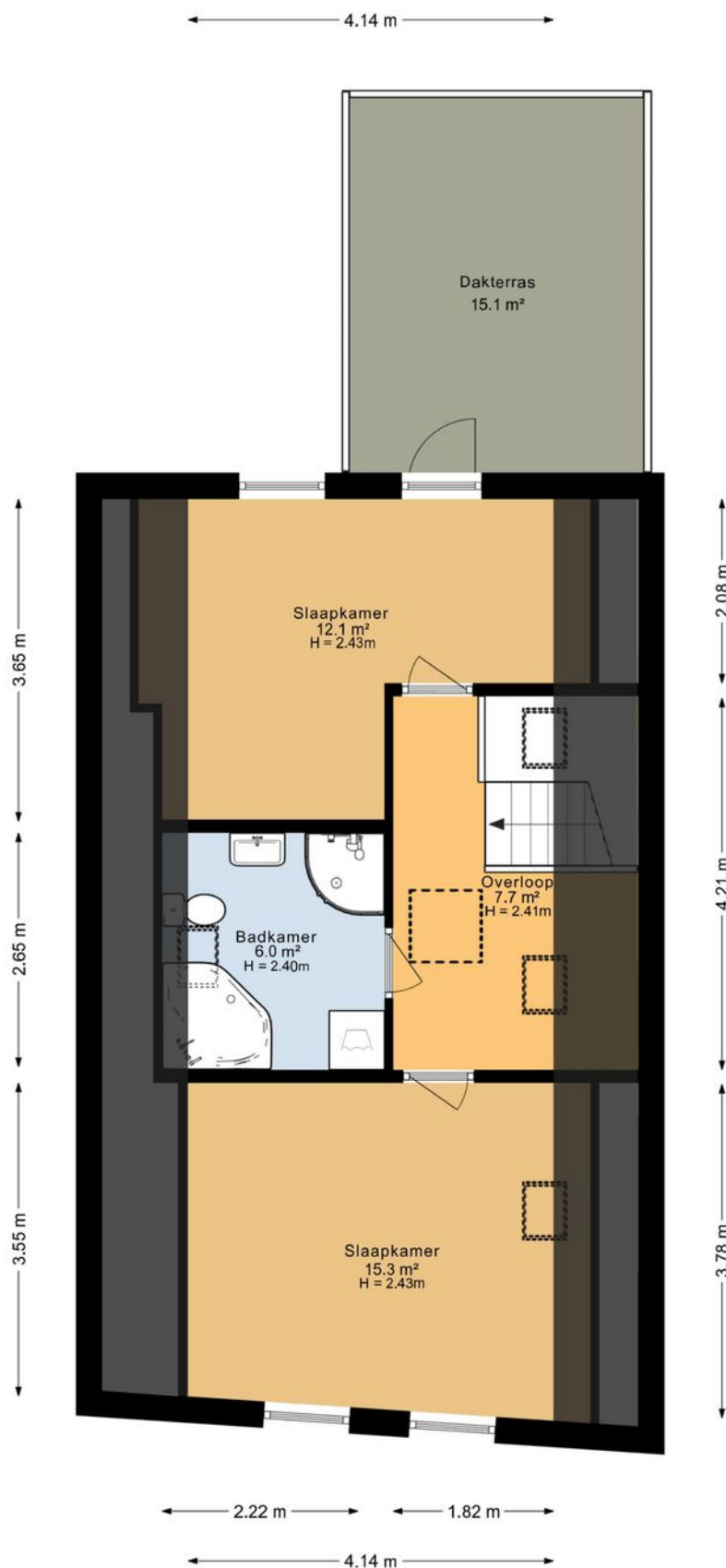
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND BEGANE GROND [2D]



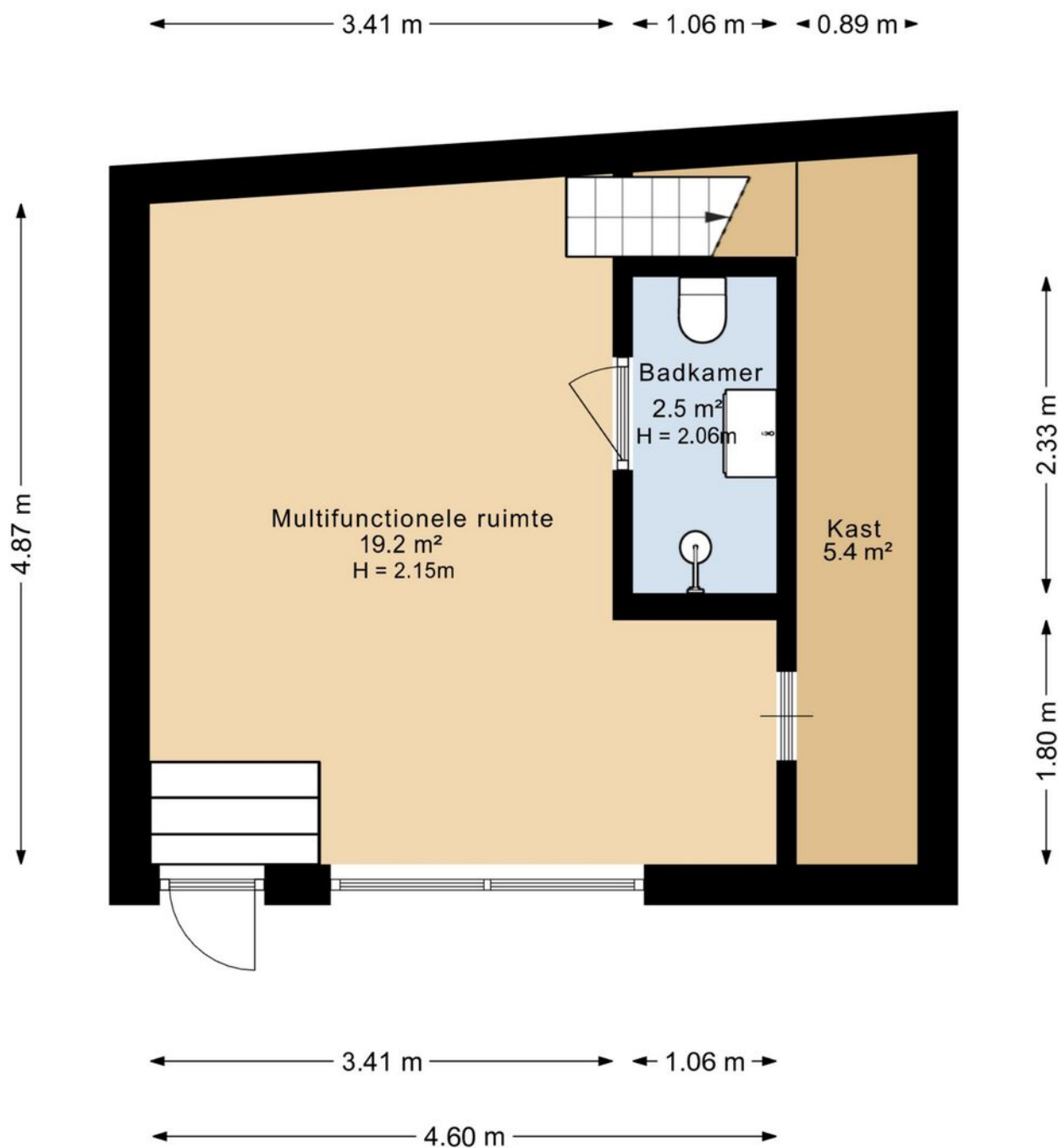
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND 1e VERDIEPING [2D]



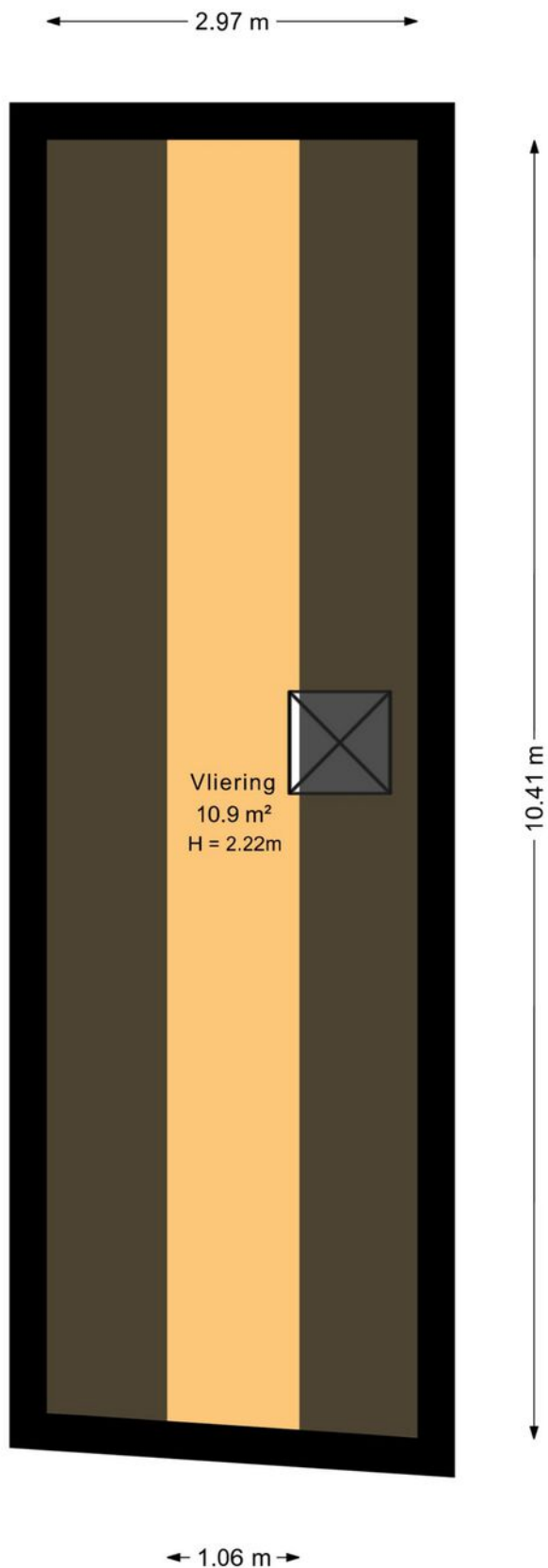
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND 2e VERDIEPING [2D]



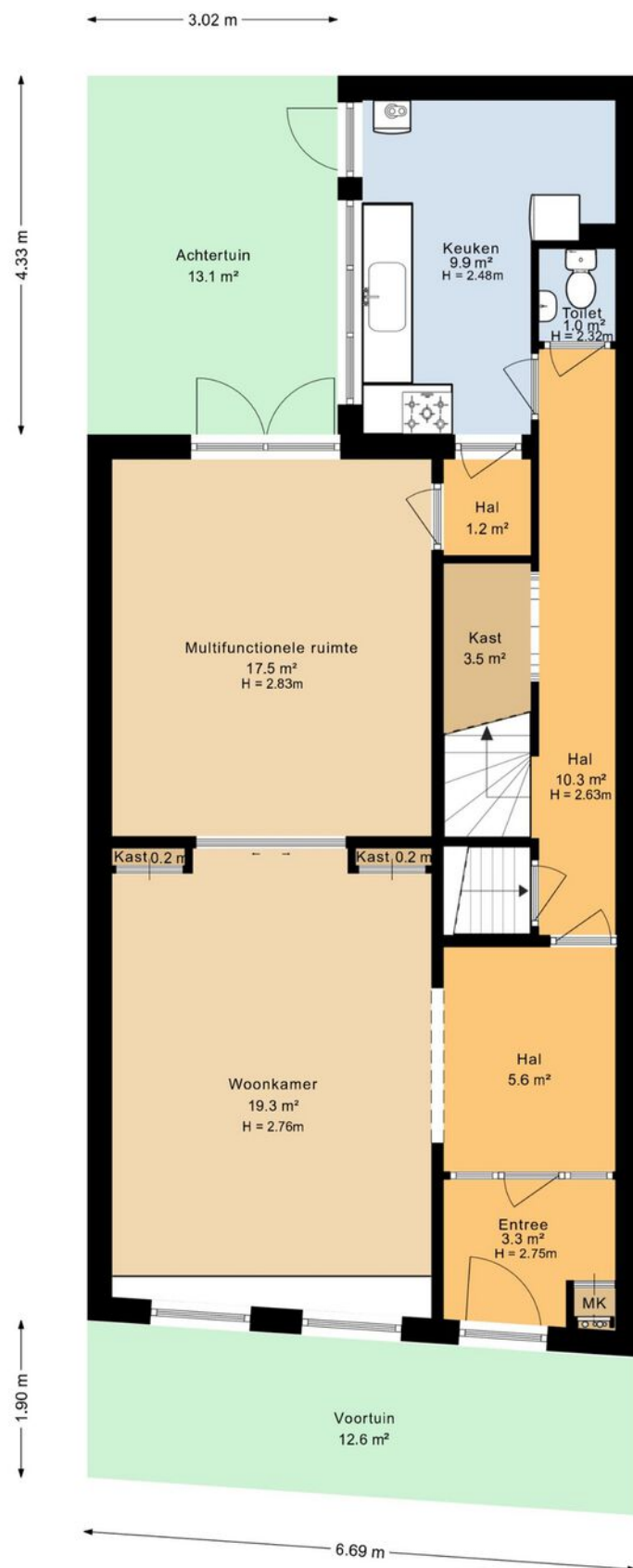
Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

SOUTERRAIN [2D]



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND VLIERING [2D]



Deze plattegrond is opgesteld door DeelLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

SITUATIETEKENING



12345
25

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 4975

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 augustus 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.

KADASTRALE KAART



OVER ONS

We zijn actief als makelaar in Friesland met aankoop- en verkoopbegeleiding, maar ook met taxaties en waardepalingen. We kennen met name de regio Noordwest Friesland als geen ander en hierdoor beschikken we over een groot regionaal netwerk. Wij verbinden verkopers en kopers met elkaar. We weten wat er speelt in de regio en bij de aankoper en verkoper. Daarnaast zijn we altijd op de hoogte van de laatste nieuws binnen de woningmarkt. Verder zijn wij gecertificeerd als Vastgoed Nederland makelaar, de branche vereniging.

"Ons kantoor staat in St. Annaparochie, hier werken we vol energie aan de aankoop, verkoop en taxaties van woningen. Maar de meeste klanten spreken we gewoon thuis aan de keukentafel of in de woonkamer. Dat is immers de plek waar het om gaat; de woning. Persoonlijk contact staat bij ons altijd voorop." - Gosse.

Vind de woning die bij u past in de regio Friesland met Miedema Makelaars

Persoonlijk contact, rechtstreeks contact met de makelaar, afspraak en bezichtiging ook 's avonds en in het weekend mogelijk. Dat is waar Miedema Makelaars voor staat!

INFORMATIEF

[Schriftelijkheidsvereiste]

Wordt een woning gekocht door een natuurlijk persoon, die dit niet voor zijn beroep of bedrijf doet, dan moet de koop schriftelijk worden aangegaan. Tot 1 september 2003 was een mondelinge overeenkomst ook geldig. Het schriftelijkheidsvereiste geldt alleen voor aankoop van een woning voor eigen bewoning.

Voor alle andere aankopen van onroerende zaken blijven de huidige regels gelden, met dien verstande dat ook deze koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster (zie hierna). Voor het opstellen van de koopovereenkomst kan een notaris of makelaar worden ingeschakeld. Dit is niet verplicht.

[Drie dagen bedenktijd]

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst aan hem ter hand is gesteld, van de koop af te zien. De koper hoeft hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen. De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd.

Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

[Bedenktijd en termijnenwet]

De bedenktijd is minimaal drie dagen en begint te lopen op de dag na de dag waarop de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Op de bedenktijd is de Algemene Termijnenwet van toepassing, waarin staat dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Als een bedenktijd eindigt op zo'n dag,

wordt zij verlengd tot de eerstvolgende dag die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Zie hiervoor het volgende overzicht (hierin zijn algemeen erkende feestdagen niet meegenomen): Ondertekende koopakte door koper ontvangen.

[Inschrijving van de koopovereenkomst bij het Kadaster]

Een koopovereenkomst kan worden ingeschreven bij het Kadaster. Alleen een notaris kan voor deze inschrijving zorgen. Het voordeel van inschrijving bij het Kadaster is dat de koper door deze inschrijving wordt beschermd tegen calamiteiten aan de zijde van de verkoper zoals dubbele verkoop, faillissement, schuldsanering en dreigende beslagen.

Wordt het eigendom van de woning niet binnen zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst aan de koper geleverd, dan vervalt deze bescherming.

Bedenktijd	Eindigt op	Bedenktijd bedraagt
Maandag	Donderdag	3 kalenderdagen
Dinsdag	Vrijdag	3 kalenderdagen
Woensdag	Maandag	5 kalenderdagen
Donderdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Vrijdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Zaterdag	Dinsdag	3 kalenderdagen
Zondag	Woensdag	3 kalenderdagen



VEELGESTELDE VRAGEN

Wij geven u antwoord op o.a. deze vragen, alsmede over enkele andere zaken waar veel onduidelijkheden over zijn in het traject van uw interesse in een woning tot en met het bod dat u doet op een woning.

[1] Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

[2] Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

[3] Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook.

Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

[4] Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtcollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

[5] Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 7 en 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

[6] Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijv. nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces.

VEELGESTELDE VRAGEN



Zo'n toezegging kan bijv. inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

[7] Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze vraag is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure.

De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

[8] Zit de makelaarscourtage in de kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper.

TER AFSLUITING

Geachte belangstellende,
Namens de verkoper is getracht u in deze brochure een zo goed mogelijke indruk te geven van het pand. Mocht u nog vragen hebben of wenst u een bezichtiging, dan zijn wij u vanzelfsprekend graag van dienst. De omschrijving van deze woning, foto's, vaste lasten en, indien voorhanden, plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave. De gegevens, bedragen etc. kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht.

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheden van vermelde gegevens.

Uitdrukkelijk wordt ook door de verkoper gesteld dat de transactie niet eerder tot stand kan komen nadat niet alleen over de hoofdzaken, prijs e.d., maar ook over de details, zoals roerende zaken, datum oplevering etc., overeenstemming is bereikt tussen beide partijen.

Na een tot stand gekomen overeenkomst zal door de notaris een koopakte worden opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels. Voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) kunnen alleen worden opgenomen, indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

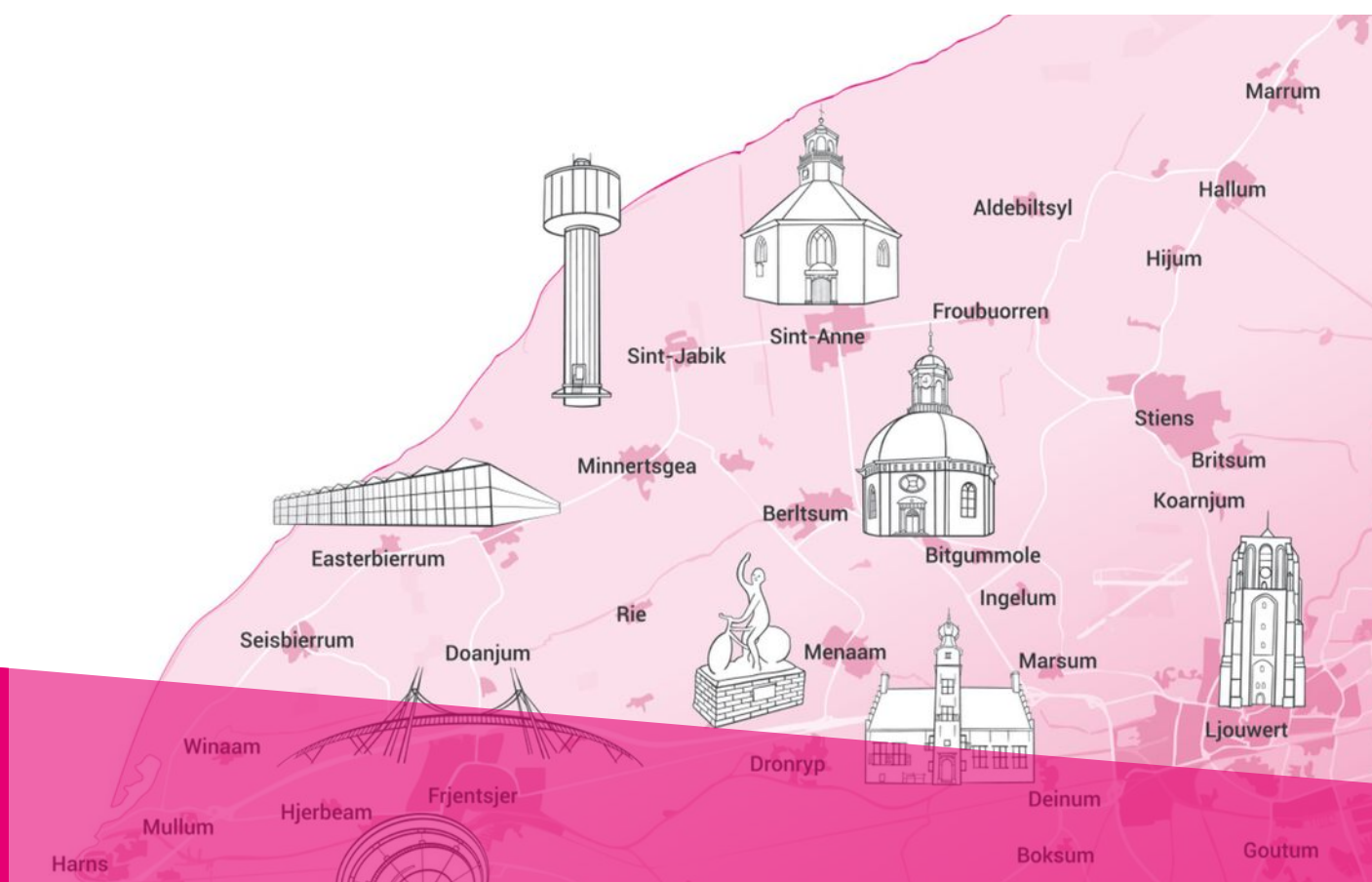
Op alle werkzaamheden van de Miedema Makelaars makelaar zijn de algemene voorwaarden, van de branchevereniging Vastgoed Nederland van toepassing. In deze voorwaarden is onder meer de aansprakelijkheid van de Miedema Makelaars makelaar beperkt tot het bedrag waarop de aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval recht geeft.

Het kopen van een huis is een ingrijpend en ingewikkeld proces.

Miedema Makelaars maakt het u eenvoudig door een totaalpakket aan producten en diensten te leveren, daarbij uitgaande van uw persoonlijke wensen.

Dankzij volledige begeleiding, uitstekende service en scherpe tarieven weten steeds meer mensen Miedema Makelaars te waarderen. Bij Miedema Makelaars spreekt de taal van de klant. Of het nu om de verkoop of aankoop van een woning gaat, Miedema Makelaars heeft oog voor detail, gedegen maatwerk, intensieve aandacht en een persoonlijke benadering.

VIND DE WONING DIE BIJ U PAST IN DE REGIO FRIESLAND MET MIEDEMA MAKELAARS



MIEDEMA MAKELAARS
Van Harenstraat 10a
9076 BW Sint Annaparochie

☎ 0518 - 45 13 14
✉ info@miedemamakelaars.nl
🌐 www.miedemamakelaars.nl