

# Stijlvol WONEN

Vraag dan  
Wordt dit  
vrijblijvend een  
jouw nieuwe  
verkoopadviesgesprek  
thuis?  
aan.



LANGEBUORREN 49 / HALLUM

 **Germeraad**  
Makelaars

# Welkom

Wij zijn er voor je vragen rondom wonen en meer!

Jij bent dus op zoek naar een nieuwe woning. Om jou zo goed mogelijk te helpen hebben wij in deze woningbrochure alle belangrijke punten op een overzichtelijk manier op een rijtje gezet, zodat jij goed geïnformeerd op pad kan. Alle belangrijke woning-kenmerken, de plattegronden en informatie over de omgeving kun je zo rustig in jouw tijd bestuderen en wie weet wordt dit jouw thuis!

Nog geen bezichtiging gehad?  
Bel of mail ons voor een afspraak!

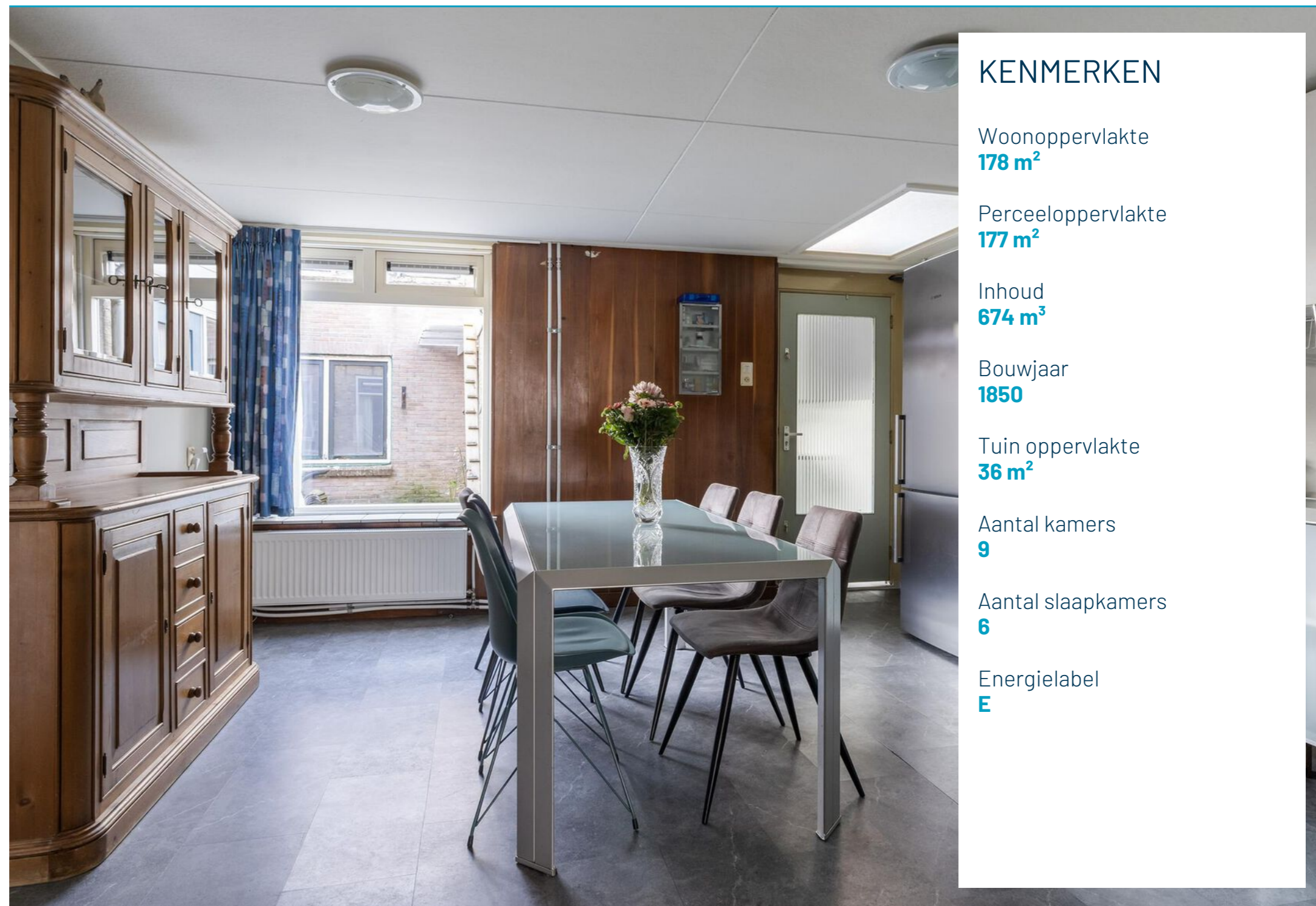
## Jouw makelaarsteam



058 - 257 18 25

info@germeraadmakelaars.nl

LANGEBUORREN 49 / HALLUM



## KENMERKEN

Woonoppervlakte  
**178 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**177 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**674 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1850**

Tuin oppervlakte  
**36 m<sup>2</sup>**

Aantal kamers  
**9**

Aantal slaapkamers  
**6**

Energie label  
**E**

BEKIJK DE WONING  
OMSCHRIJVING  
OP PAGINA

4

 **Germeraad**  
Makelaars

# Omschrijving

Deze woning met karakter in het hart van Hallum betreft een veelzijdige kluswoning. Met een beetje werk kan deze woning weer stralen en zijn oorspronkelijke uitstraling terugkrijgen. De ruimtes zijn goed ingedeeld en de bovenverdieping is verrassend groot, wat veel ruimte biedt voor verschillende doeleinden. Deze woning in het hart van Hallum is een unieke kans voor wie op zoek is naar een kluswoning met karakter en potentie. Met vijf slaapkamers, een grote woonkeuken en een badkamer op de eerste verdieping, biedt deze woning volop ruimte en mogelijkheden. De begane grond heeft een aparte douche en toilet, en de mogelijkheid om de voormalige portiekdeur weer als voordeur te gebruiken voegt een bijzonder stukje historie toe. De achtertuin is een heerlijke plek, die aan de achterzijde wordt begrensd door de voormalige vrijstaande zeilmakerij. Deze unieke ruimte is perfect voor hobby's, een atelier of werkplaats en biedt daarmee tal van mogelijkheden. Met de CV-ketel uit 2022 en een fantastische locatie is dit de perfecte kans om een woning met veel charme weer helemaal tot leven te brengen!

De Langebuorren 49 heeft een rijke geschiedenis en biedt volop mogelijkheden voor de creatieve koper. Van oorsprong een bakkerij met woning, later een zeilmakerij en plek voor schoenen- en schaatsenreparatie. Nu staat de woning te koop en wacht op een nieuwe eigenaar die met de juiste handen de charme en potentie van dit pand weer tot leven kan brengen.

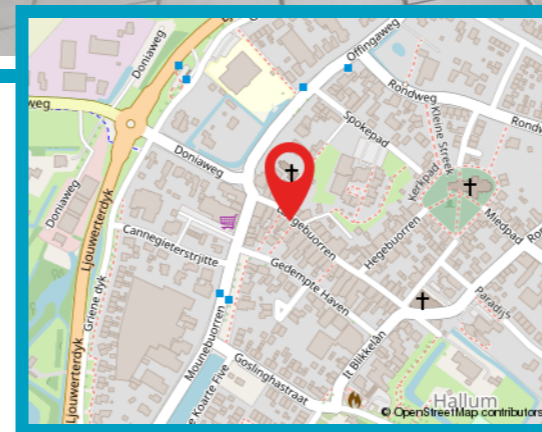
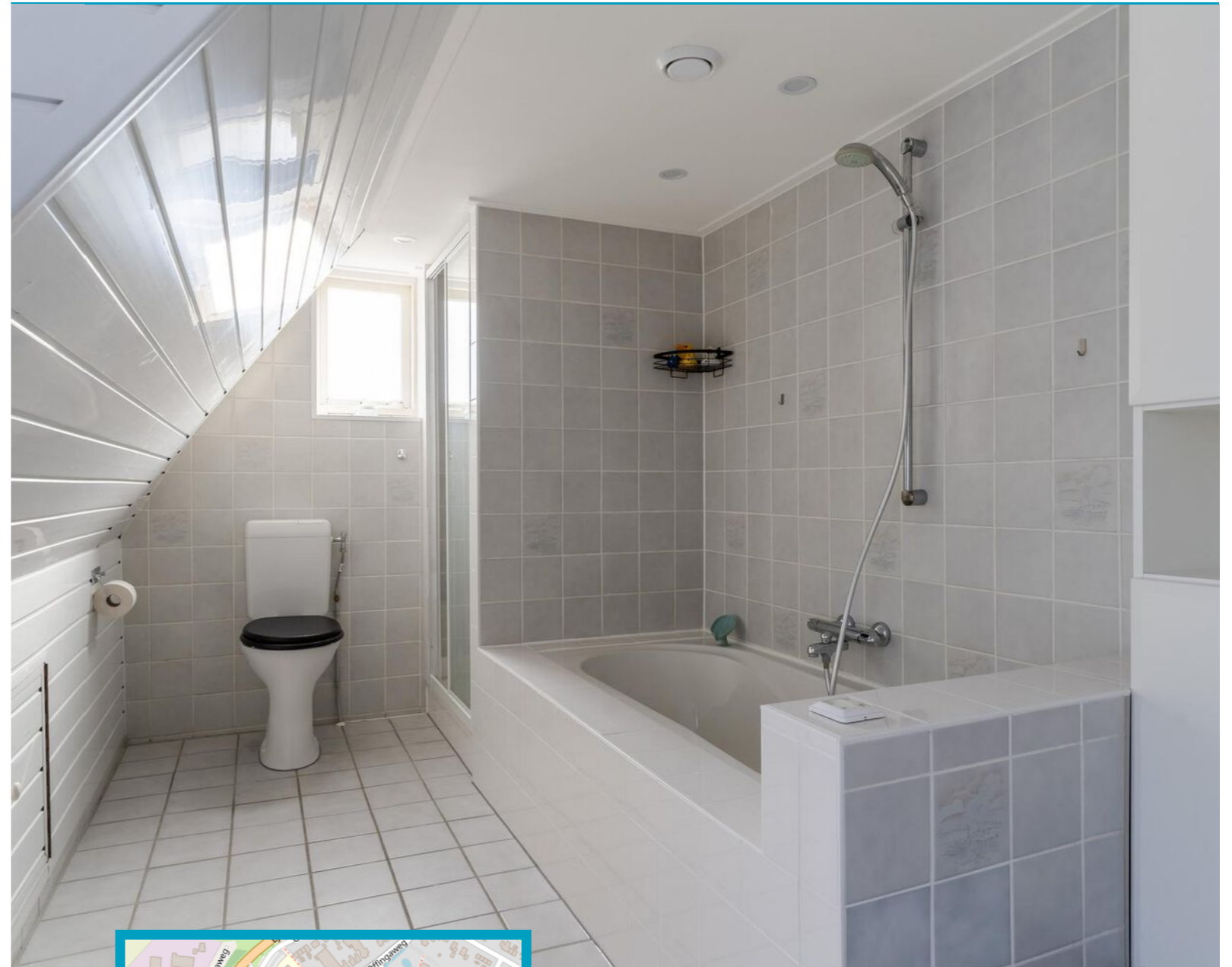
## Begane grond:

Bij binnenkomst via de zij-ingang aan de oostzijde van het huis, kom je in een hal die toegang biedt tot verschillende ruimtes op de begane grond. Vanuit de hal heb je toegang tot zowel de woonkeuken aan de achterkant van de woning als de woonkamer aan de voorkant. De hal fungeert als scheiding tussen deze twee woonruimtes. De woonkamer aan de voorkant van het huis biedt toegang tot de voormalige portiekdeur, die nog steeds in gebruik is en oorspronkelijk de ingang was voor de winkel. Vanuit de woonkamer kom je ook in de eerste ruime slaapkamer. Vanuit de woonkeuken bereik je de tweede slaapkamer, die gedeeltelijk aan de oostzijde en achterzijde van de woning ligt. Daarnaast biedt de woonkeuken toegang tot de bijkeuken, waar nog een gedeelte van de keuken staat en de witgoedopstelling is geplaatst. Vanuit de bijkeuken kom je bij de toilet, een aparte douche en de achterdeur die uitkomt in de tuin. De hal biedt tenslotte toegang tot de trap die naar de eerste verdieping leidt.

## Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping kom je op een ruime overloop die toegang biedt tot twee slaapkamers: een aan de achterkant en een aan de zijkant van het huis. Vanuit de overloop bereik je ook een tussenkamer die ideaal kan dienen als hobby- of werkkamer. In deze kamer is ook de CV-installatie gevestigd. Via de tussenkamer kom je in een tweede overloop, die toegang geeft tot de slaapkamer aan de voorkant van het huis en de badkamer. De badkamer is uitgerust met

## LANGEBUORREN 49 / HALLUM



**Hallo, wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!** Deze aandacht vinden wij natuurlijk hartstikke fijn. Daarnaast maken wij graag van de gelegenheid gebruik om je nader kennis te laten maken met ons kantoor, onze verkoopfilosofie en onze strategische aanpak. Heb je na het lezen van deze brochure vragen over de woning of over onze aanpak? Of wil je vrijblijvend gratis verkoopadvies voor je huidige woning? Wij staan graag voor je klaar! Bel ons op 058 - 257 18 25 of mail naar [info@gemeraadmakelaars.nl](mailto:info@gemeraadmakelaars.nl)

De badkamer is uitgerust met verwarming, een badmeubel, een ligbad en een losse douche, waardoor het een comfortabele en functionele ruimte is.

#### Vliering:

Via de slaapkamer aan de oostkant van de woning op de eerste verdieping heb je toegang tot de vliering, die bereikbaar is met een vlizotrap. Deze vliering biedt extra opbergruimte en is een handige aanvulling op de woning.

#### Buiten:

De achtertuin, gelegen op het zuiden, biedt veel mogelijkheden en is voorzien van een gedeelte met overkapping. Er is ook een achterom, waardoor je gemakkelijk toegang hebt tot de straat of andere delen van het perceel. Vanuit de achtertuin heb je bovendien toegang tot het bijgebouw, wat extra ruimte biedt voor diverse doeleinden, zoals opslag of een werkruimte.

#### Bijgebouw:

Het bijgebouw is een waardevolle en unieke toevoeging aan deze woning, met tal van mogelijkheden. Het beschikt over twee verdiepingen en is uitgerust met elektra, gas en een eigen meterkast, wat het geschikt maakt voor diverse toepassingen. Hoewel het bijgebouw vanwege de beperking dat voertuigen niet door de naastgelegen steeg mogen, niet geschikt is als garage voor het parkeren van een auto, biedt het meer dan voldoende ruimte voor andere functies, zoals een werkplaats, atelier of opslagruimte. De

veelzijdigheid van dit bijgebouw maakt het een ideaal extra element voor deze woning.

Deze woning heeft veel potentie voor de juiste klusser die het niet erg vindt om de handen uit de mouwen te steken. Bent je op zoek naar een woning met karakter, historie en veel mogelijkheden? Neem dan contact op voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden van deze veelzijdige woning!

#### Isolatie

- Dubbelglas: deels dubbelglas en deels voorzetramen
- Gevelisolatie: deels muurisolatie
- Dakisolatie: niet bekend
- Vloerisolatie: niet bekend

#### Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 178 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 177 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1906
- Energielabel: E
- CV: ATAG eigendom, 2022
- Slaapkamers: 5 waarvan 2 op de begane grond
- Beschutte ligging in het centrum van Hallum

#### Bijzondere details:

- De woning heeft gedeeltelijk dubbel glas en wordt verwarmd door een combiketel op gas.
- De voormalige zeilmakerij (het bijgebouw) is een unieke ruimte en heeft een eigen meterkast, gasaansluiting en voorzien van elektriciteitspunten.

#### Hallum:

Hallum is het grootste dorp van de voormalige gemeente Ferwerderadiel en is nu onderdeel van de gemeente Noard East Fryslan met zo'n 3.000 inwoners. Het is deels een forenzendorp. Niet alleen nu, maar ook vroeger trok Hallum al veel mensen aan, getuige het vroegere nabijgelegen klooster Mariëngaarde. Hallum voorziet u van alle dagelijkse behoeften: er zijn twee garages, pompstation, postagentschap, pinautomaat, supermarkt, slager, bakker, en chinees in het dorp aanwezig. Voor de kinderen zijn er 2 basisscholen en er is een dierenpark met speeltuin. De bekende 'grootbakkers', Hellema en Van der Meulen, bieden veel werkgelegenheid aan de mensen in de omgeving. Ook zijn er voldoende verenigingen en sportaccommodaties in Hallum, te weten een openlucht zwembad, sportvelden, tennisbanen en een multifunctioneel centrum waar zaalsporten uitgeoefend kunnen worden. Het dorp is gelegen aan open vaarwater met een jachthaven die via de Hallumervaart in directe verbinding staat met de Dokkumer Ee (Elfsteden route). Aan dit vaarwater aan de zuidkant van Hallum ligt het nieuwbouwplan "Oer de Feart". Hallum heeft goede busverbindingen met Stiens, Leeuwarden en Dokkum. <http://www.hallumonline.nl>

#### Afstanden:

Stiens: 5 km  
Sint Annaparochie: 13 km  
Holwerd: 12 km (veerboot naar Ameland)  
Leeuwarden: 15 km  
Dokkum: 18 km  
Groningen: 80 km  
Amsterdam: 150 km

Aan deze presentatie kunnen geen rechten aan worden ontleend.

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.

Toelichtingsclausule NEN2580.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.















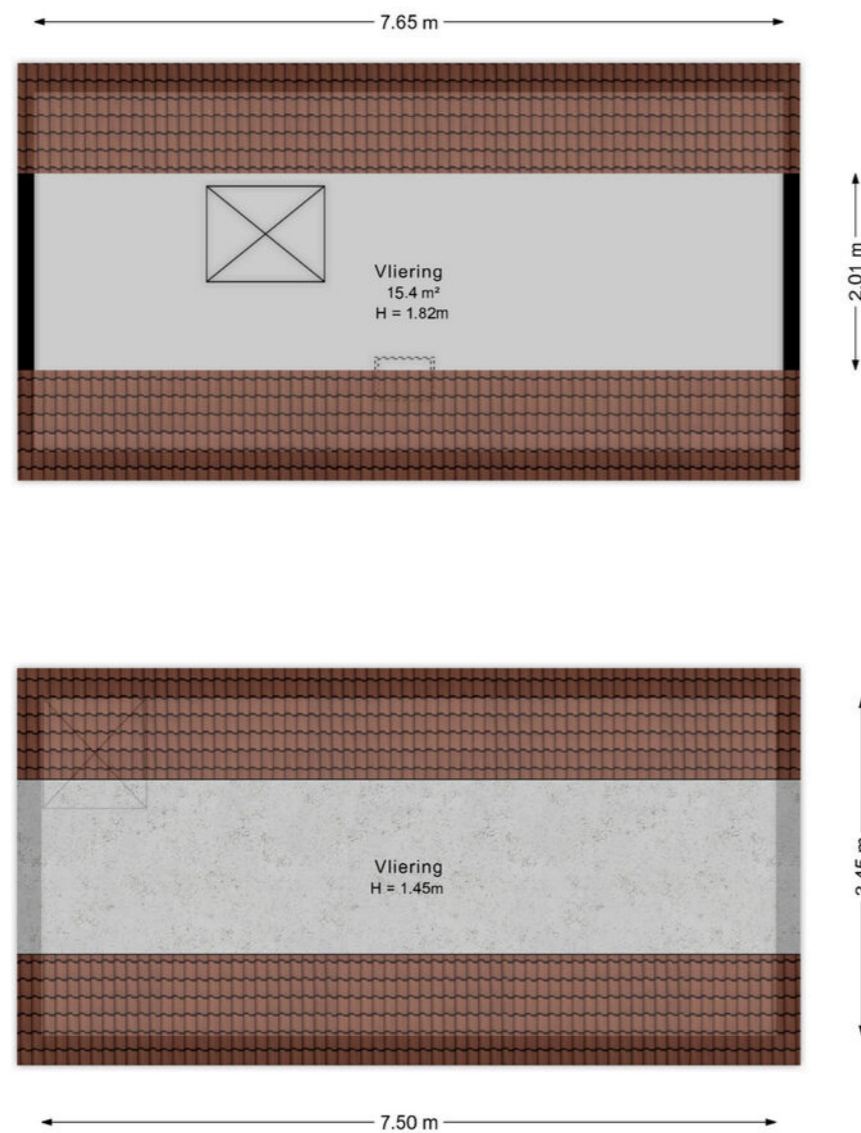
# Begane grond



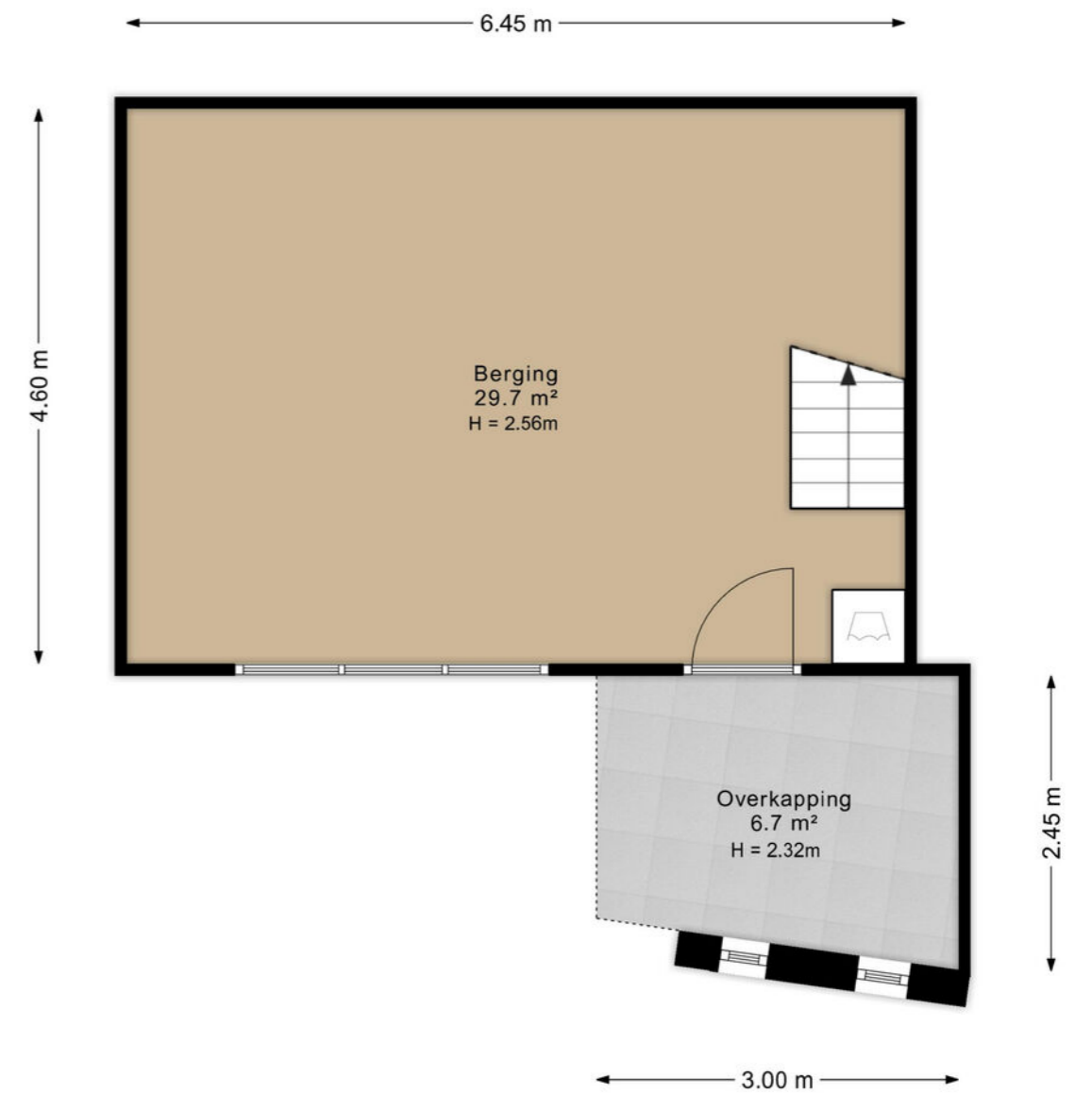
# 1e Verdieping



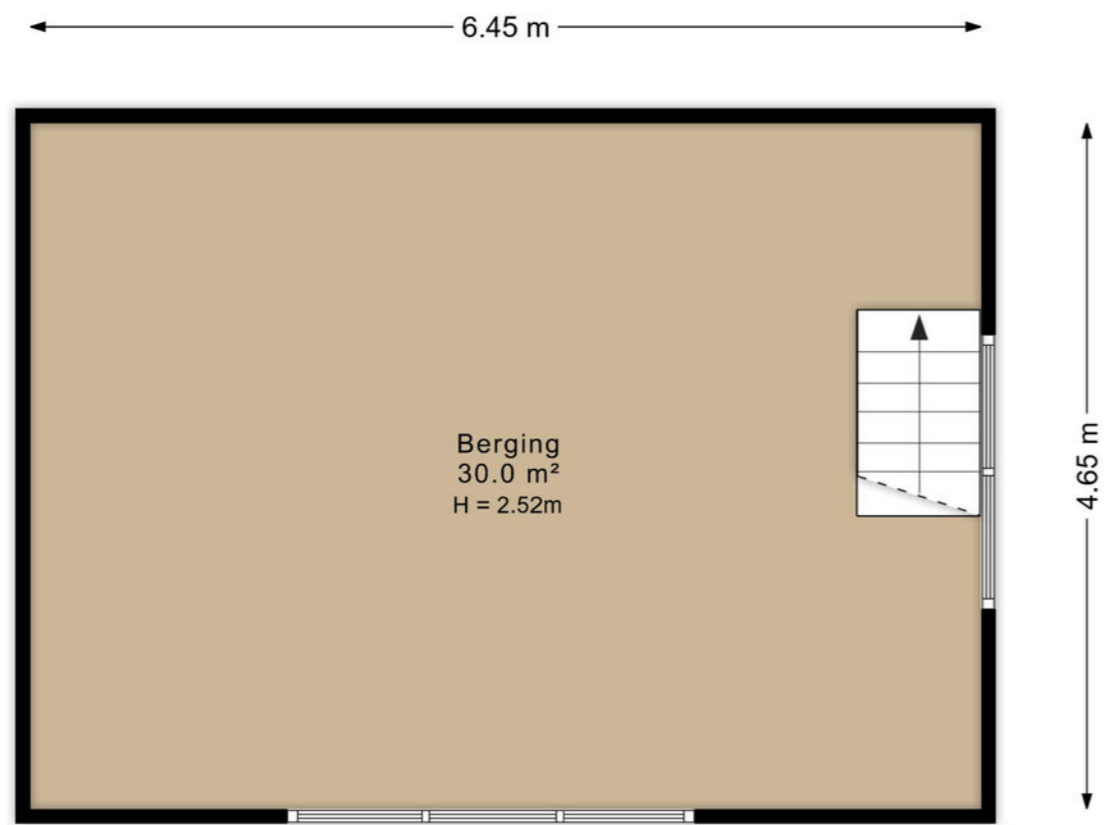
# Vliering



# Berging



# Berging 1e verd.



# Situatie tekening



# Kadaster



# Over ons

Een woning kopen of verkopen doe je vast niet iedere dag. Wij begrijpen dat dit een ingrijpende beslissing is waarbij je graag op de allerbeste manier geholpen wilt worden.

Bij Germeraad Makelaars ben je al bijna 40 jaar voor zowel het kopen als het verkopen van een huis aan het juiste adres. Jantine, Maaïke, Jesse, Marc, Neeltje en Krista staan voor jou klaar en zorgen ervoor dat jij onbezorgd een woning kan kopen of verkopen.

Ben jij benieuwd hoe wij jouw woning kunnen verkopen? Of wil je samen de zoektocht starten naar jouw nieuwe thuis? Dan mag je altijd bellen, mailen, whatsappen of langskomen op kantoor. Wij staan voor je klaar!

Wij begrijpen heel goed dat jouw woonervaring veel meer omvat dan alleen het (ver)kopen, financieren of verzekeren van jouw huis. Daarom hebben we een toegewijd team van vakmensen dat voor jou klaarstaat. Ons doel is om ervoor te zorgen dat jij de komende jaren prettig en onbezorgd kunt wonen.

Wat ons uniek maakt, is dat wij alles voor jou regelen op het vlak van wonen in Friesland. Of je nu begeleiding zoekt bij het vinden van je ideale huis, onafhankelijk hypotheek- of verzekeringsadvies nodig hebt of een goede makelaar zoekt bij het verkopen van je huidige woning, onze experts staan voor jou klaar.



**Jantine Tilstra**

NVM Makelaar



**Maaïke Schootstra**

Vastgoedadviseur



**Jesse Muller**

Vastgoedadviseur



**Marc den Oudsten**

Vastgoedadviseur



**Neeltje van der Graaf-Wiersma**

Binnendienst makelaardij



**Krista Walda - Veenstra**

Binnendienst makelaardij

# Ook snel de waarde van jouw woning weten?

Vraag dan vrijblijvend een verkoopadviesgesprek aan!



ZIEN WE ELKAAR SNEL?



**Germeraad Makelaars**

Pieter Jellessingel 9, 9051 BV Stiens

058-2571825 | [Info@germeraadmakelaars.nl](mailto:Info@germeraadmakelaars.nl)



[GERMERAADMAKELAARS.NL](http://GERMERAADMAKELAARS.NL)