

TE KOOP



Dijkstraat 45, Franeker

Vraagprijs € 450.000 k.k.

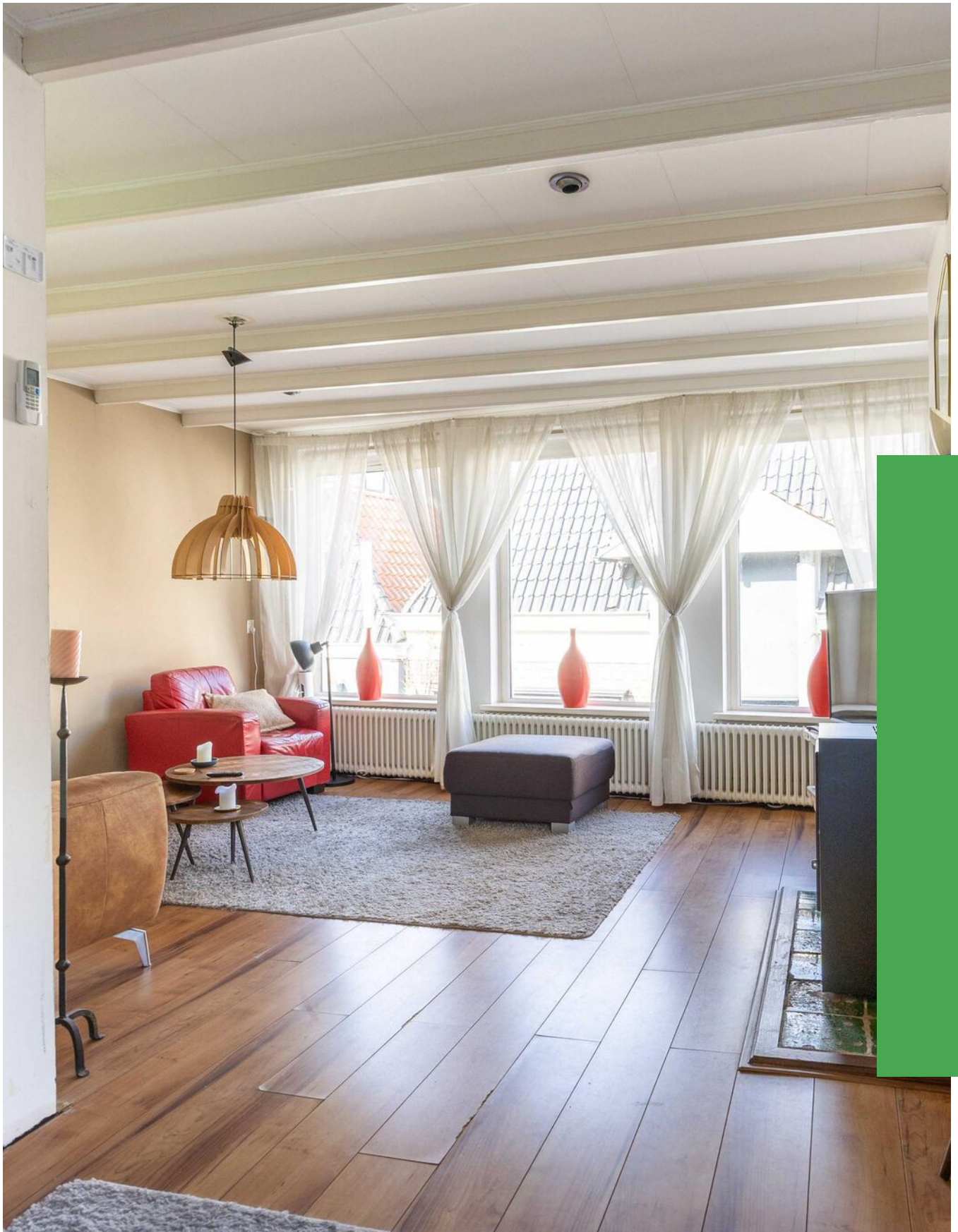
Vestiging Franeker
Noord 58
8801 KR Franeker
0517 39 52 25

Vestiging Harlingen
Zuiderhaven 7
8861 CJ Harlingen
0517 43 12 24

info@vdwalmakelaars.nl
vanderwalmakelaars.nl



VAN DER WAL
COMPLEET ADVIES IN WONEN



“Sfeervolle woonkamer!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte | BVO
124 m² | 143 m²

Perceeloppervlakte
280 m²

Inhoud woning + b.g.
418 + 487 m²

Energielabel
volgt

> Omschrijving

Dit royale woonwinkelpand vind je aan de gezellige Dijkstraat, één van winkelstraten van Franeker. Het is een heel diep pand, waardoor er een winkelruimte met een totale oppervlakte van ca. 111 m² is (BVO is 143 m² en de frontbreedte is ca. 5 m¹). Op de verdieping is een keurige bovenwoning met een straatgerichte woonkamer, een grote woonkeuken, een riant dakterras en 2 slaapkamers (waarvan 1 van bijna 30 m²). Achter het pand (aan de kant van de Zuiderkade en het kanaal) is veel ruimte, thans geheel bestraat en zo is de winkel voor leveranciers makkelijk toegankelijk, maar je zou hier bijv. ook prima een carport en/of een tuin kunnen creëren. Totale perceeloppervlakte: 280 m².

Indeling.

B.g.: entree middels openslaande deuren in de glazen pui (puibreedte ca. 5 m¹), 2 multifunctionele ruimtes van resp. ca. 39 en 72 m², met een tussenhal en toilet, en kastruimte. Beide ruimtes kunnen desgewenst eenvoudig samengevoegd worden. Aan de achterzijde is de achteringang (niet in gebruik) en een aparte berging. Trapopgang via de achterzijde van het pand en het dakterras.

Boven (1ste verd.): entree via dakterras en openslaande deuren naar de keuken. De keuken ligt achteraan de woning en grenst dus aan het grote dakterras. Ideaal dus om buiten te kunnen eten! De keuken is ruim bemeten en heeft een hoekopstelling met veel werkblad en bergruimte, een vrijstaand meerpitsfornuis met oven en een extra U-vormige opstelling (vroegere bijkeuken - nu doorgebroken) met spoelplek, koel- en apothekerskast, en hier ook plaats voor het witgoed. Tussenhal* met toilet en toegang tot de straatgerichte woonkamer. Het balkenplafond en de schouw met de pelletkachel geven de ruimte extra sfeer, en de kachel zorgt daarnaast voor een behaaglijke warmte op frissere dagen. Vanuit de tussenhal is ook de badkamer bereikbaar: voorzien van een wastafel, douchecabine en ligbad. Er is een vaste trap naar ...

(2de verd.) riante slaapkamer van bijna 30 m² met vaste bergruimte en slaapkamer van ca. 10 m².

Goed om te weten:

- verwarming/warm water middels CV installatie (huurketel) en pelletkachel; verwarming/koeling middels airco;
- voorzien van (enige) dakisolatie (plat dak), grotendeels v.v. glisolatie





(HR+++); energielabel volgt;

- er zijn 10 zonnepanelen geplaatst in 2025;
- grotendeels voorzien van kunststof kozijnen/ramen; overigens (hard)hout;
- in inbouwapparatuur in de keuken is recent vernieuwd;
- desgewenst is het goed mogelijk om weer een trap vanaf de b.g. naar de verdieping (t.p.v. de tussenhal*) te realiseren;
- er rust een kettingbeding op het pand - "er mag geen handel in kruideniers- en grutterwaren" in gevestigd worden.

Let op: er is sprake van overdrachtsbelasting voor de begane grond (thans bedrijfsruimte), ter hoogte van 10,4%.

Bestemming: gemengde doeleinden 2 (detailhandel, ambachtelijke bedrijven, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning in de vorm van een galerie, woningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep cq kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten).

Franeker is een oude Universiteitsstad en één van de Friese elf steden, met het Planetarium van Eise Eisinga (Unesco werelderfgoed), en de jaarlijkse PC (kaatswedstrijd) als belangrijkste trekkers. Het is een middelgrote stad met een prima voorzieningenniveau, verschillende scholen (zowel lager als middelbaar onderwijs), veel winkels, supermarkten, verenigingen, sportfaciliteiten, een theater, enzovoort... Het ligt tussen Harlingen en Leeuwarden, en is goed bereikbaar via de A31 (Afsluitdijk - Leeuwarden).

Fundering risico-indicator via Fundermaps (bron DataNed - Vastgoed Nederland).

Risico-indicator 1 | Betekenis: hoger risico (klasse D of E) met een modelmatige/indicatieve onderbouwing. Dit betekent dat het verhoogde funderingsrisico is afgeleid op basis van modellen, data-analyse en aannames (zoals bouwjaar, funderingstype, bodemopbouw en grondwaterstanden), zonder dat er direct fysiek onderzoek of metingen op pandniveau zijn uitgevoerd. Het betreft een eerste risicosignalering, zodat de situatie ter plaatse beoordeeld kan worden. Indien de situatie niet eenduidig beoordeeld kan worden, is gericht vervolgonderzoek (zoals een Fase-0 onderzoek)

een logische vervolgstap. De betrouwbaarheid van dit signaal is indicatief.

Voor zover visueel waarneembaar is geen sprake van (ernstige) scheurvorming of scheefstand van gevels of anderszinds visueel waarneembare indicatoren die zouden kunnen duiden op eventuele funderingsproblematiek. De fundering is niet zichtbaar en om die reden kan er geen zekerheid worden gegeven de kwaliteit van de fundering en op welke wijze er gefundeerd.

Verkoper, de makelaar en Vastgoed Nederland staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, en is geheel vrijblijvend. Onzorgvuldigheid wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten, oppervlakten en energielabel zijn indicatief. Kandidaat koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken (aan uw aankopend makelaar/adviseur) en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen.

Toelichting NEN2580: afmetingen worden middels de meetinstructie conform NEN2580 door een externe professionele partij vastgesteld. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

> Nieuwsgierig geworden? Bel, app of mail ons voor meer informatie over dit pand aan de Dijkstraat 45 in Franeker, of vraag deze aan via Funda.nl! <



Mogelijkheid voor
carport en/of tuin met
uitzicht op het kanaal!



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



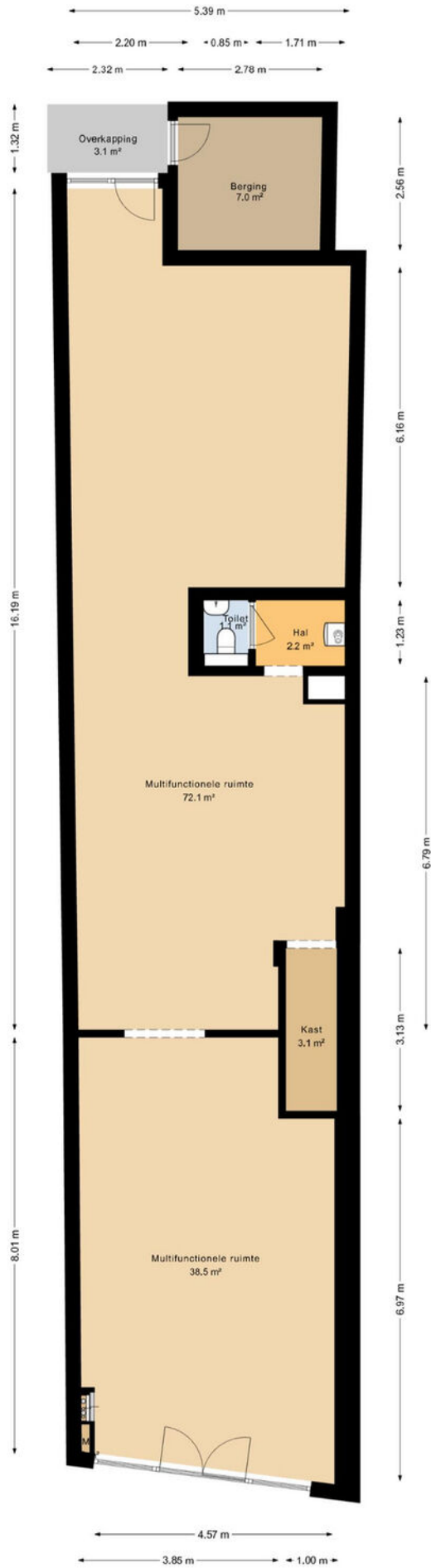
Van der Wal makelaars Franeker, Harlingen e.o.







Dijkstraat 45
Franeker
Begane grond



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











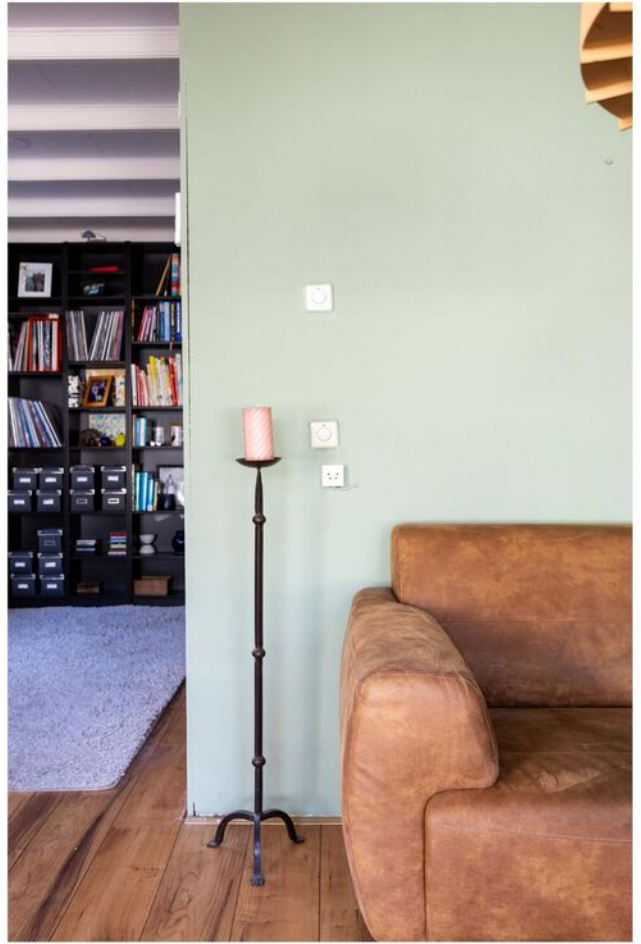








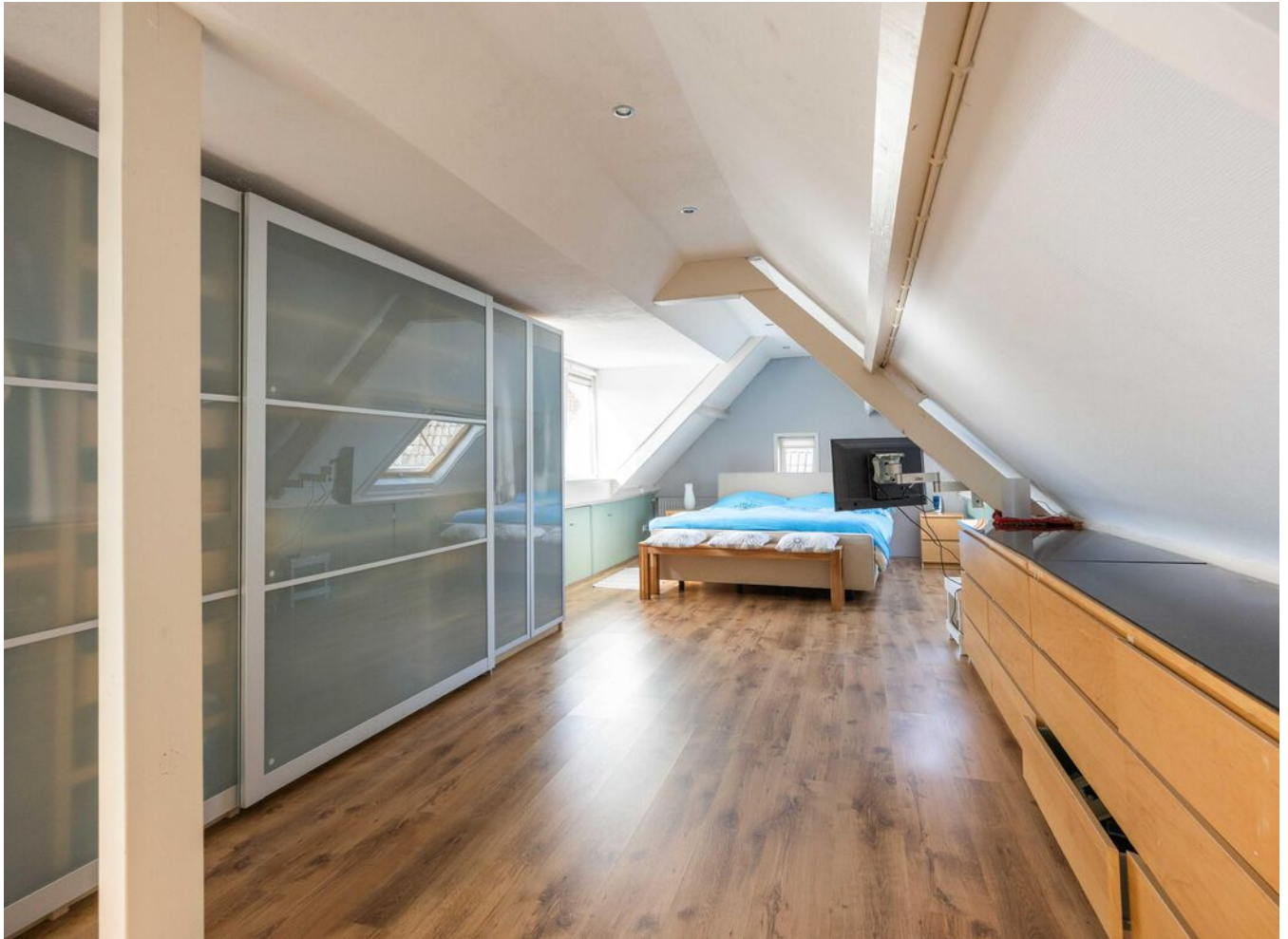














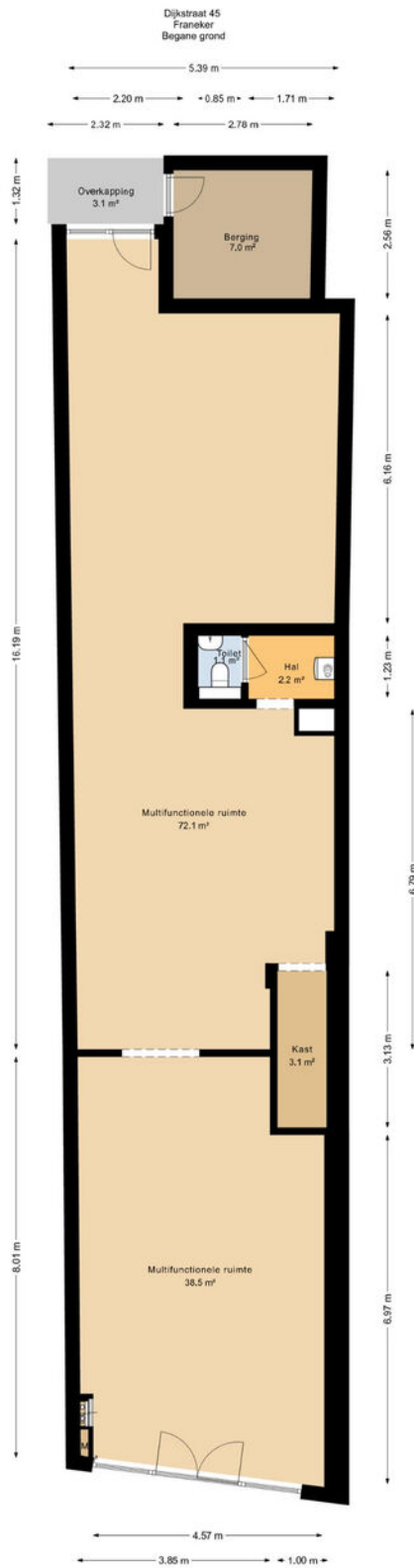






> Plattegrond

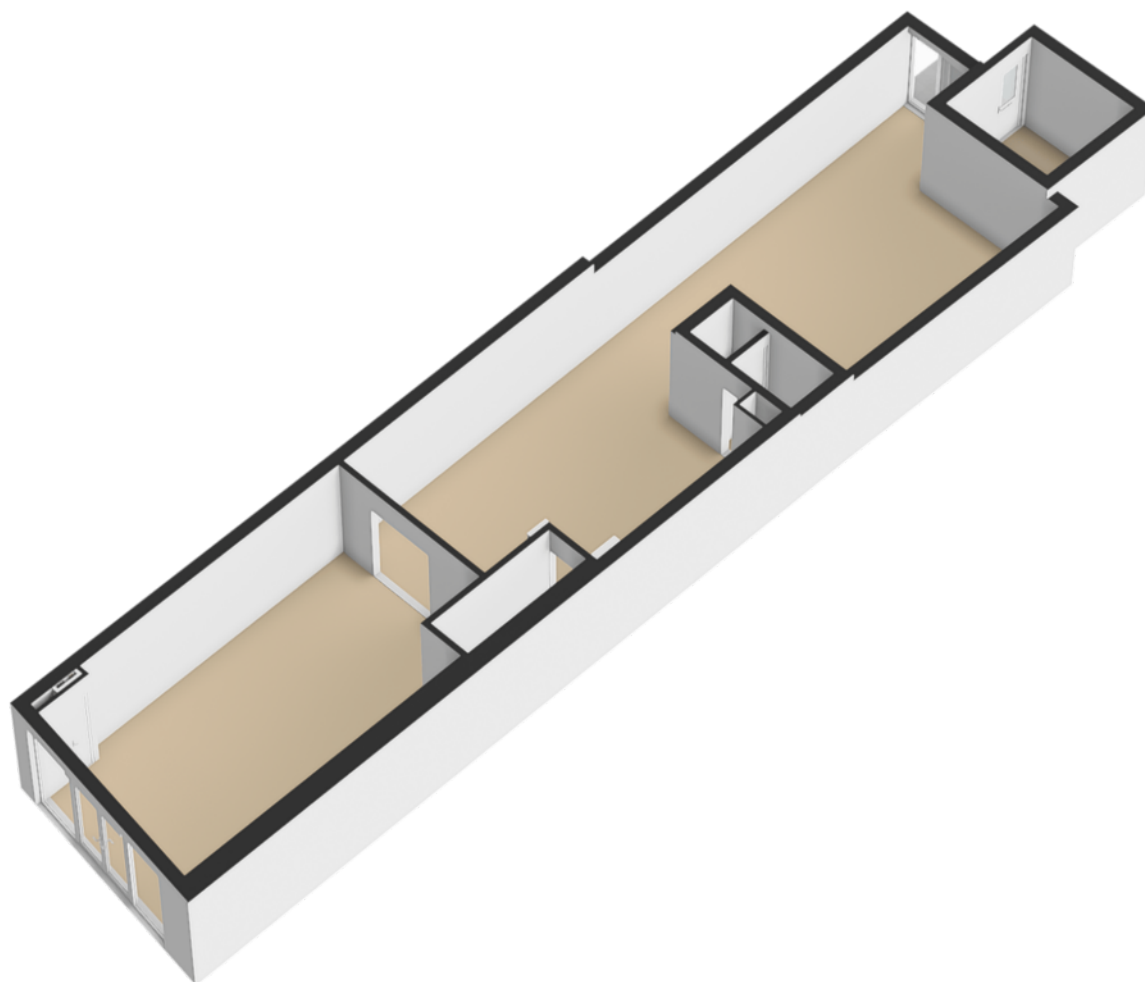
Ontdek de begane grond...



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

> 3D Plattegrond

Ontdek de begane grond...



> Plattegrond

Ontdek de 1ste verdieping...



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

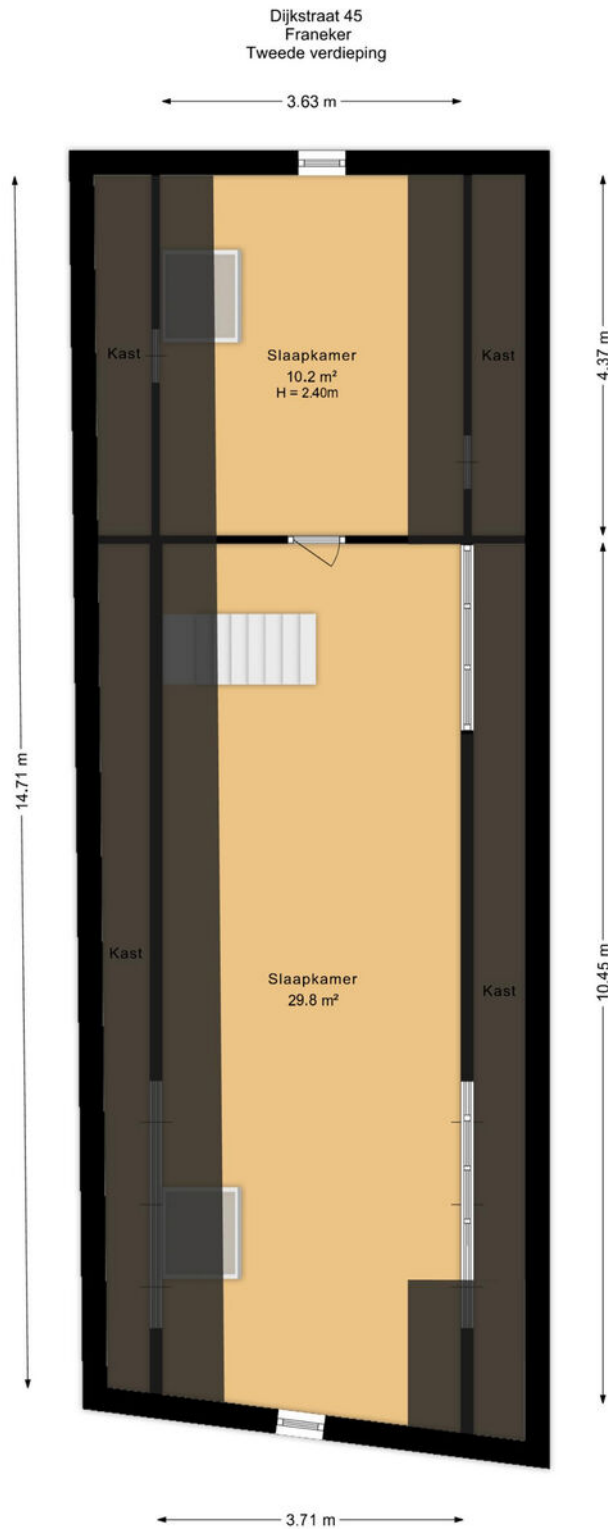
> 3D Plattegrond

Ontdek de 1ste verdieping...



> Plattegrond

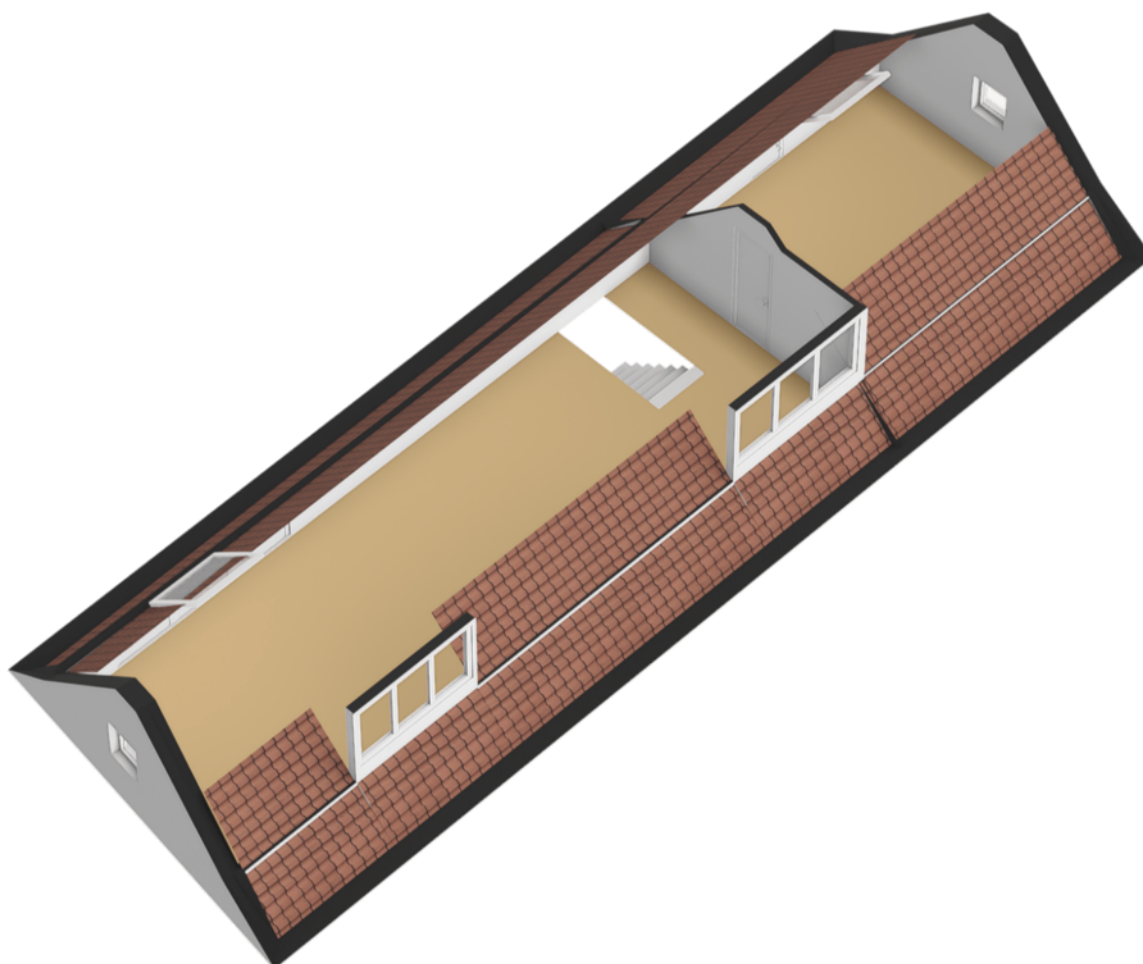
Ontdek de 2de verdieping...



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

> 3D Plattegrond

Ontdek de 2de verdieping...

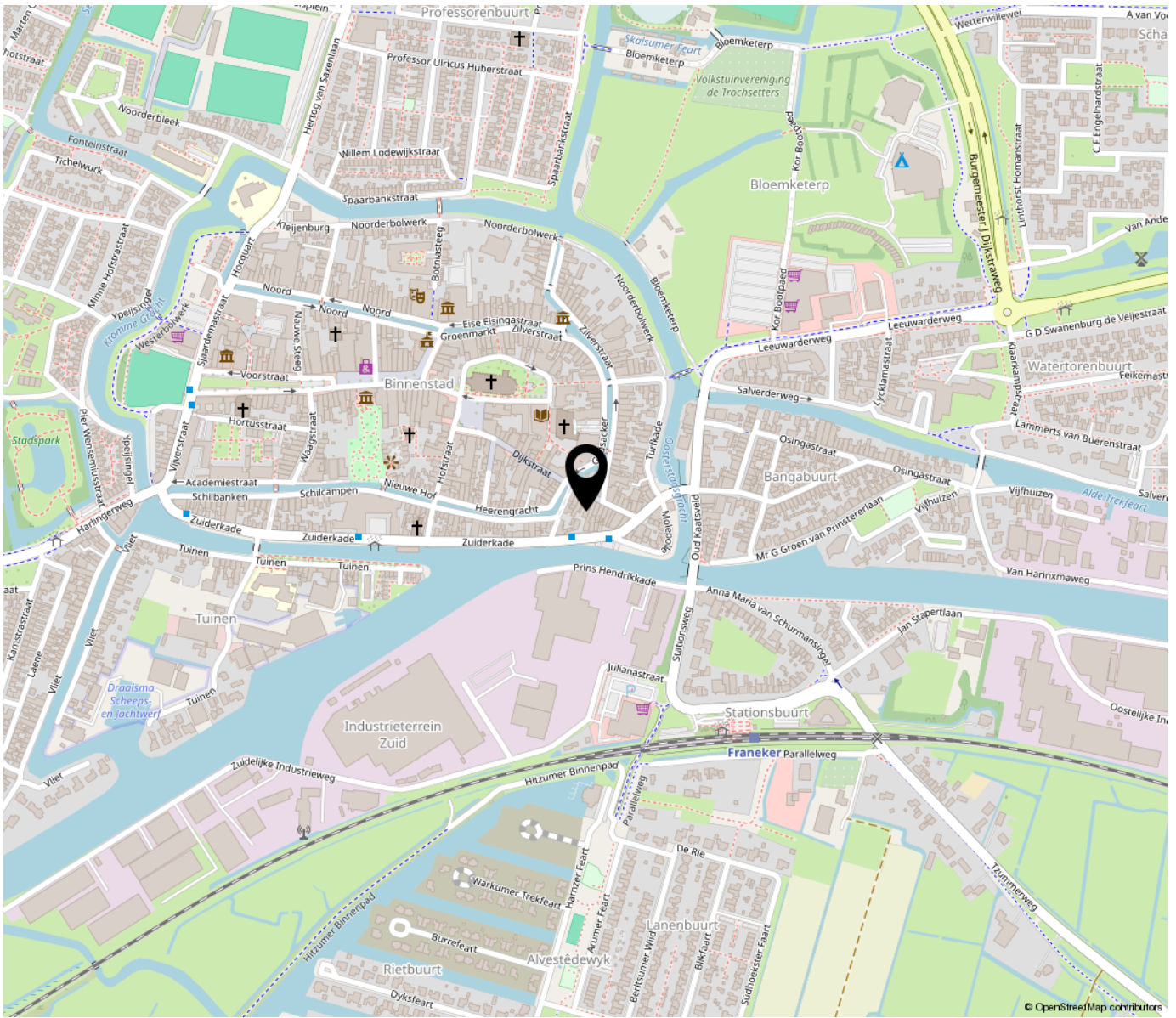


Kadastrale kaart

Uw referentie: Dijkstraat 45

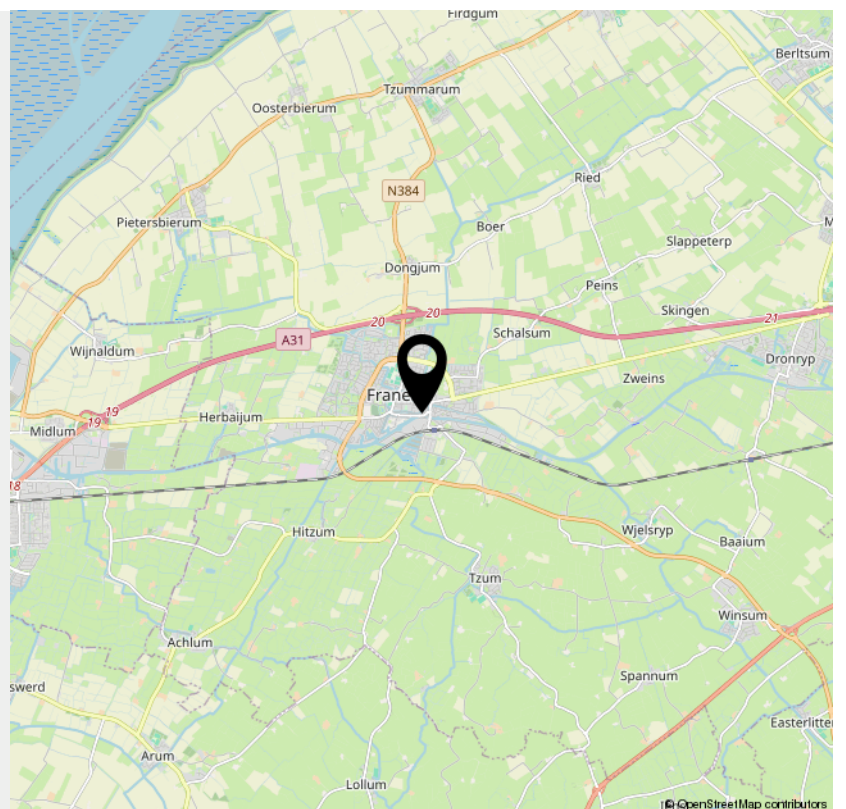


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Franeker</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3880</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>	
---	--	--



“Woon/werk jij binnenkort op deze locatie?”

Franeke is een oude Universiteitsstad en één van de Friese elf steden, met het Planetarium van Eise Eisinga (Unesco werelderfgoed), en de jaarlijkse PC (kaatswedstrijd) als belangrijkste trekkers. Het is een middelgrote stad met een prima voorzieningenniveau, verschillende scholen (zowel lager als middelbaar onderwijs), veel winkels, supermarkten, verenigingen, sportfaciliteiten, een theater, enzovoort... Het ligt tussen Harlingen en Leeuwarden, en is goed bereikbaar via de A31 (Afsluitdijk - Leeuwarden).



> 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	
-				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
Keukenaccessories, 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/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/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
				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: Moet worden overgenomen				
Boiler: Moet worden overgenomen				
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



 www.vanderwalmakelaars.nl  info@vanderwalmakelaars.nl  0517 395225 | 431224



INTERESSE

in dit pand?



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

