

Wonen in een echt Fries herenhuis met alle  
voorzieningen dichtbij

# Landelijk en uniek wonen

Met Leeuwarden en Franeker om de hoek



**3140 m<sup>2</sup>**

Geniet van de schoonheid  
van deze unieke locatie,  
direct aan vaarwater en  
prachtig aangelegde tuin  
met fruitbomen.

**€ 985.000,- k.k.**

**Bitgumerdyk 1  
9036 VS  
Menaam**

**56 Zonnepanelen**

Maak je geen zorgen over  
een hoge energierekening.  
Elektrisch onafhankelijk,  
lever met gemak energie  
terug.





3 Kenmerken

4 Praktische zaken en bijzonderheden

5 Indruk



28 Plattegrond

32 Kadastrale kaart



33 Lijst van zaken

36 Contact gegevens

# Kenmerken

|                          |                                                                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Soort                    | Vrijstaande woning                                                                                           |
| Type                     | Herenhuis                                                                                                    |
| Ligging                  | Aan water, in centrum dorp                                                                                   |
| Bouwjaar                 | 1870                                                                                                         |
| Permanente bewoning      | Ja                                                                                                           |
| Huidig gebruik           | Eigen                                                                                                        |
| Huidige bestemming       | Wonen                                                                                                        |
| Woonoppervlakte          | 301 m <sup>2</sup>                                                                                           |
| Perceeloppervlakte       | 3140                                                                                                         |
| Volume                   | 1759 m <sup>3</sup>                                                                                          |
| Aantal kamers            | 11                                                                                                           |
| Aantal slaapkamers       | 5                                                                                                            |
| Aantal badkamers         | 4 en 2 aparte toiletten                                                                                      |
| Onderhoud binnen         | Goed                                                                                                         |
| Onderhoud buiten         | Goed                                                                                                         |
| Verwarming               | CV-ketel, gedeeltelijke vloerverwarming, elektrische boiler, gashaard<br>gedeeltelijk elektrische verwarming |
| Warmwater                | CV-ketel, elektrische boiler                                                                                 |
| Type ketel               | gas gestookte combiketel 2019                                                                                |
| Eigendomsoort            | Volle eigendom                                                                                               |
| Isolatie                 | Dakisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas                                                           |
| Tuin                     | Rondom                                                                                                       |
| Garage                   | Inpandig                                                                                                     |
| Soort parkeergelegenheid | Op eigen terrein                                                                                             |

# Bijzonderheden

Het huis is in 2019 volledig verduurzaamd met behulp van:

- Nieuwe dakplaten en isolatie van het dak van het Vernieuwing van het dak op de achterzijde en de schuur incl. nieuw geglazuurde pannen
- 56 zonnepanelen (met een opbrengst van ruim 16.000 kW) volledig verwerkt in het dak.
- Nieuwe topgevel op de schuur
- Gerestaureerde schoorsteenkappen, incl. roestvrijstalen frames
- Voorgevel voorzien van nieuwe snijvoegen, uitgevoerd door een bedrijf gespecialiseerd in monumentale restauraties.
- De overige zijdes van de woning en schuur zijn voorzien van nieuwe voegen.
- De woning is voorzien van een septictank.

## Praktische zaken

Koopprijs: € 985.000,- k.k.

Status: **Beschikbaar**

Plaats: **Menaam**

Bouwjaar: **1870**

Inhoud: **1.759 m<sup>3</sup>**

Perceel oppervlakte: **3.140 m<sup>2</sup>**

Aantal kamers: **11**

Aantal slaapkamers: **5**



# Indruk

Op deze unieke, zeldzame plek langs de Menamervaat, in het centrum van Menaam bieden wij een schitterend karakteristiek herenhuis te koop aan.

Deze woning beschikt over een grote schuur, inpandig gastenverblijf en prachtige tuin op een perceel van maar liefst 3.140 m<sup>2</sup> eigen grond.

Dit fantastische familiehuis kent een rijke geschiedenis. In 1870 werd het gebouwd door een timmerman, die wilde laten zien welke kunde hij bezat. Het houten balkenplafond, de deurlijsten, de binnen- en buitenluiken; echt vakwerk, en dat zonder de luxe machines van tegenwoordig.

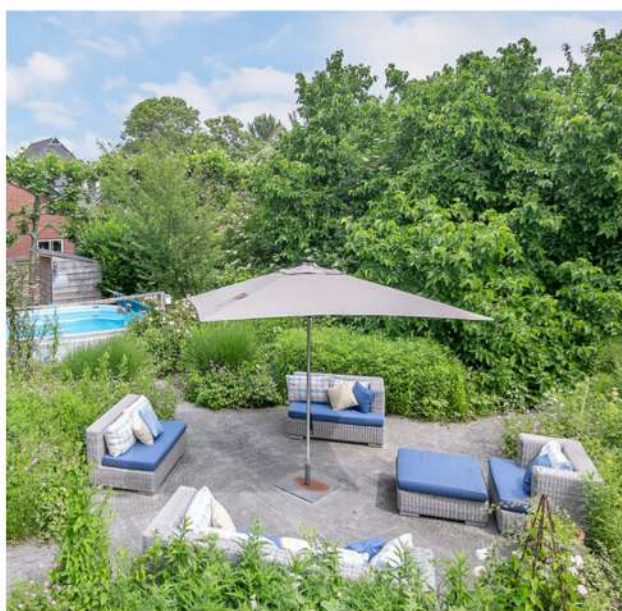
De modernisering in combinatie met de bewaard gebleven architectuur zijn een synergie voor het leef comfort in deze woning.

Het resultaat is dan nog steeds; wonen in tijdloze schoonheid. Allure, stijl en sfeer staan voorop!





# Indruk



De combinatie van zeer praktische en tuingerichte woonruimtes en de entree, aan zowel de voorzijde als aan de zijkant, maken het geheel zeer geschikt als gezinshuis, B&B of kantoor- en/of praktijk aan huis in één.



De woning is omringd door een rijke tuin met onder andere diverse terrassen afgewisseld met fruit- en notenbomen en stinzenbeplanting.

Ook kunt u heerlijk genieten van de langsvarende schepen op één van de twee terrassen, inclusief aanlegsteiger, aan de vaart.



De centrale locatie, nabij Leeuwarden en Franeker, de ligging in het gezellige dorp Menaam, met toch het ultieme gevoel van wonen aan het water, de stijlvolle architectuur, de mogelijkheden in combinatie met de omvang van het perceel maakt dit alles tot een zeer exclusief, geliefd object!

Zelden komt een combinatie als deze beschikbaar! Komt u de goede sfeer ervaren?



# Indruk

Zodra u langs de smeedijzeren hekken het erf op rijdt over het knisperende grind weet u het al. Dit is wonen met stijl!

De royale entree voorzien van dubbele deur met daarvoor een stijlvolle trappartij, leiden u de woning binnen.

In de hal vindt u de entrees naar de woonkeuken, aan de rechterzijde, en voorkamer/kantoor aan de linkerzijde, de meterkast, de garderobekast en het toilet inclusief vloerverwarming.

In de woonkeuken vindt u een authentieke bedstee en volledig nieuw geplaatste keuken (2017), bestaande uit een spoeleiland en twee keukenblokken.

De aanrechtbladen zijn van composiet en de keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een Quooker, Falcon gasfornuis met 5 pitten en 3 ovens, afzuigkap met koolstoffilter en veel kastruimte.

Ook is hier een doorloopkast aanwezig waarin een losse Amerikaanse koelkast is geplaatst.



# Indruk



De voorkamer/kantoor kan worden verwarmd met een gaskachel en is wederom voorzien van een bedstee.

Aan het einde van de gang vindt u aan de rechterzijde een tweede keuken met zicht op de achtertuin en een achterdeur.



Deze keuken heeft een Belgisch hardstenen aanrechtblad, Boretti gasfornuis met 5 pitten en een Smeg oven, vaatwasser, magnetron, wederom veel kastruimte en vloerverwarming.

In deze keuken is dezelfde doorloopkast te benutten.

De gang aan het einde van de hal geeft u toegang tot meerdere vertrekken.



Zo zijn de kelder, opkamer boven de kelder, die nu dienstdoet als logeerkamer, wasruimte, trap naar de eerste verdieping en werkkamer te bereiken.

Via de werkkamer komt u in de woonkamer/tuinkamer. De oude schuurdeuren zijn hier vervangen voor tuindeuren met glas die zicht geven op de voortuin.



# Indruk

De trap in deze woonkamer geeft u toegang tot de bovengelegen, in 2018 gerealiseerde slaapkamer met eigen badkamer.

Door de Velux-dakkapel is dit een heerlijk lichte ruimte en dankzij de Velux-zonwering heerlijk koel te houden in de zomer.

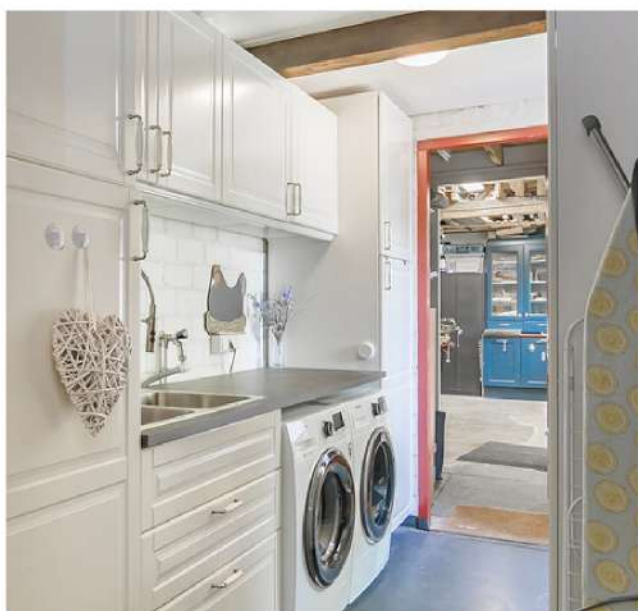
De woonkamer is voorzien van een vloerverwarming, waar je 's winters optimaal van kan genieten.

Een echte eyecatcher van de woonkamer is de grote beschilderde wand, deze is geschilderd door een oud bewoner van het huis, de Friese kunstschilder Klaas Posthumus. Hij is kunstenaar en beschildert veel Friese klokken. De door hem beschilderde wand heeft een verborgen deur die leidt naar het gastenverblijf.

Dit gastenverblijf heeft een aparte buitendeur en kan geheel van de woning gescheiden worden. Het bestaat uit een gezellige woonkamer met kitchenette, slaapkamer en badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel. Dit gastenverblijf heeft elektrische verwarming.







De wasruimte heeft een praktische indeling met witgoedaansluitingen en daarboven een werkblad. Vanuit deze ruimte is ook de achtertuin te bereiken.



Als u doorloopt komt u via de werkplaats met vaste werkbank door de antieke Indiase poort in de grote schuur.

De hoge openslaande schuurdeuren zijn hoog en breed genoeg voor het stallen van bijvoorbeeld een camper.



De schuur biedt u een zee aan opbergruimte en ook is hier de extra elektrische boiler en omvormer voor de zonnepanelen gesitueerd.



# Indruk

## De 1e Verdieping

De ruime overloop leidt naar de stookruimte met cv-ketel, twee ruime slaapkamers en twee badkamers.

De slaapkamers zijn voorzien van vaste kastruimte langs de schuine zijden.

De eerste badkamer is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

De tweede badkamer heeft een ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet.

Beide badkamers zijn ook voorzien van vloerverwarming.



























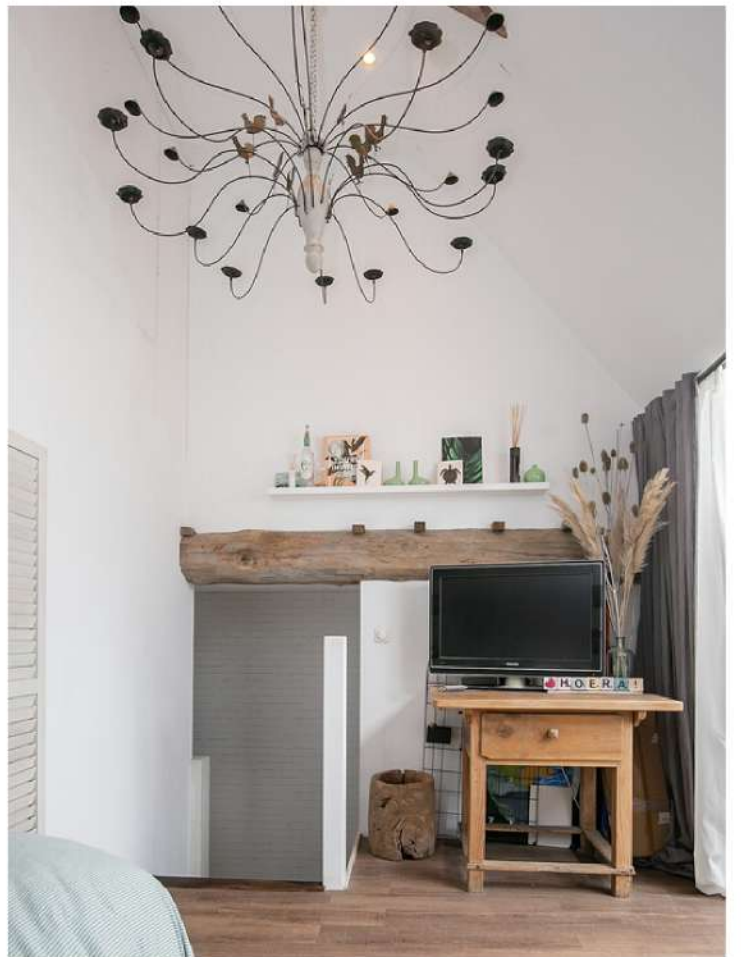








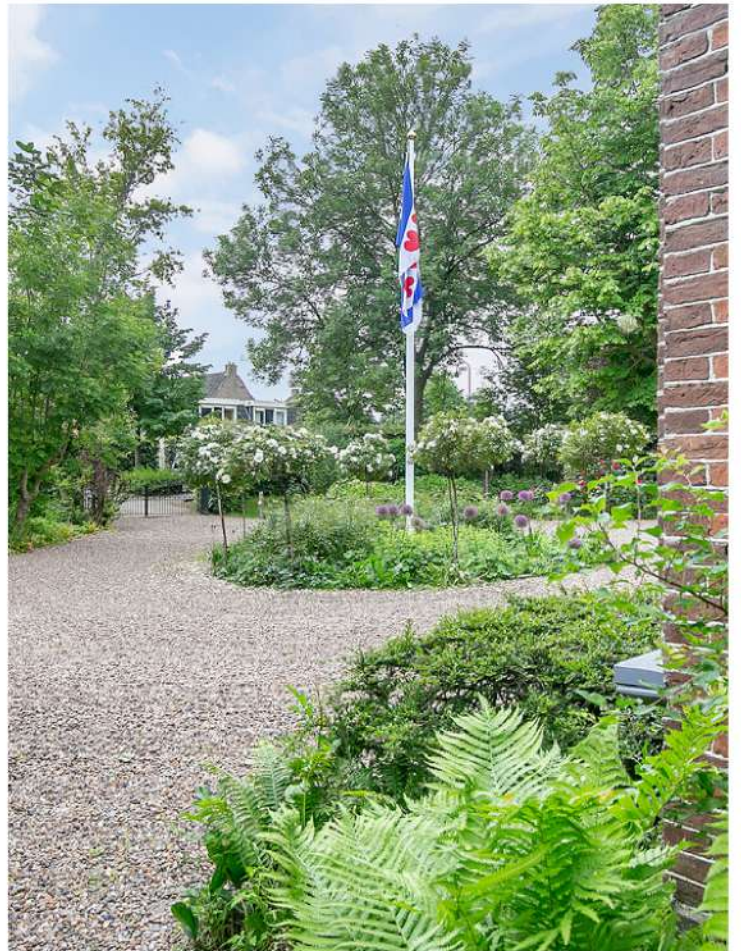


































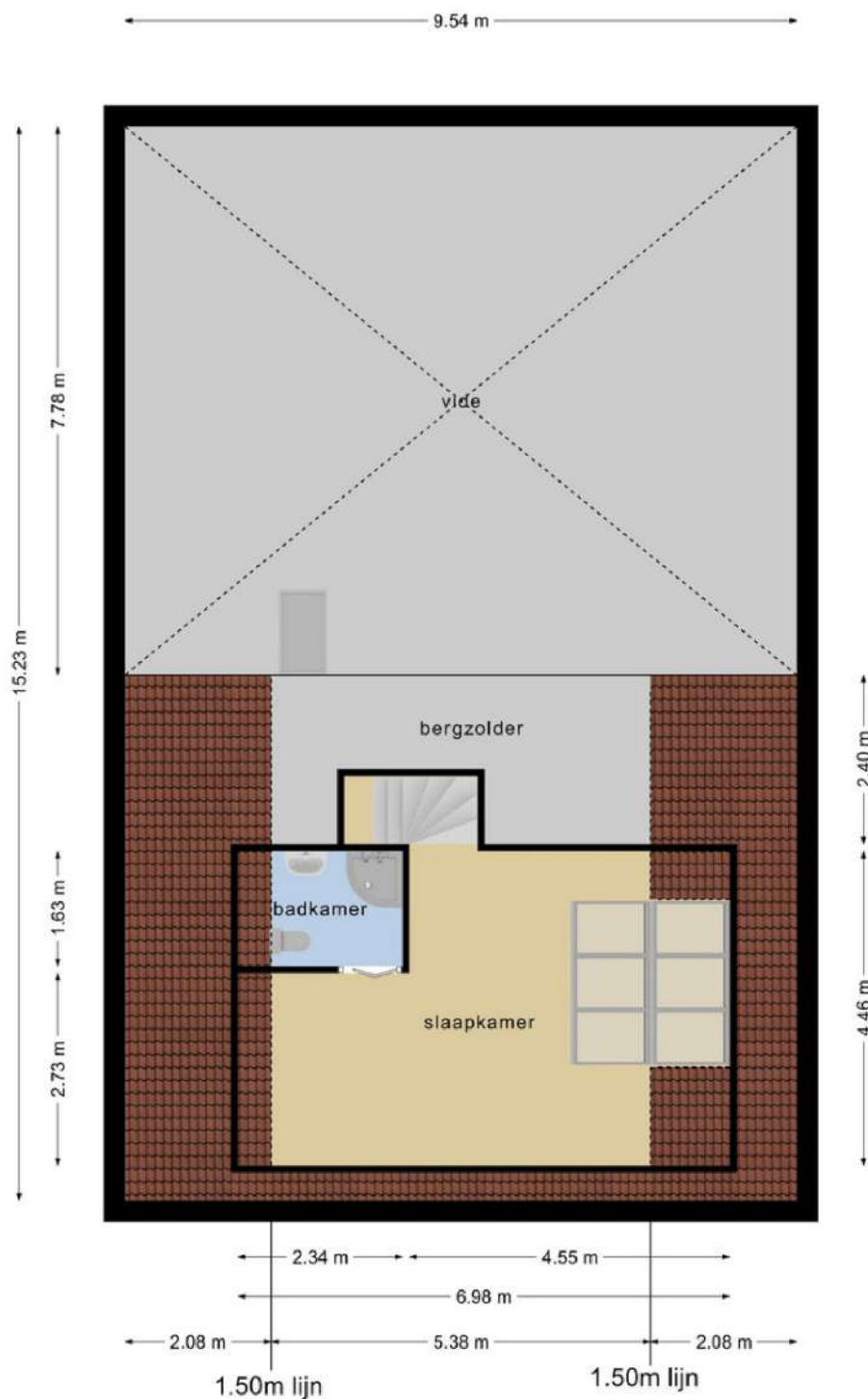
# Plattegrond begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond 1e verdieping 1



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



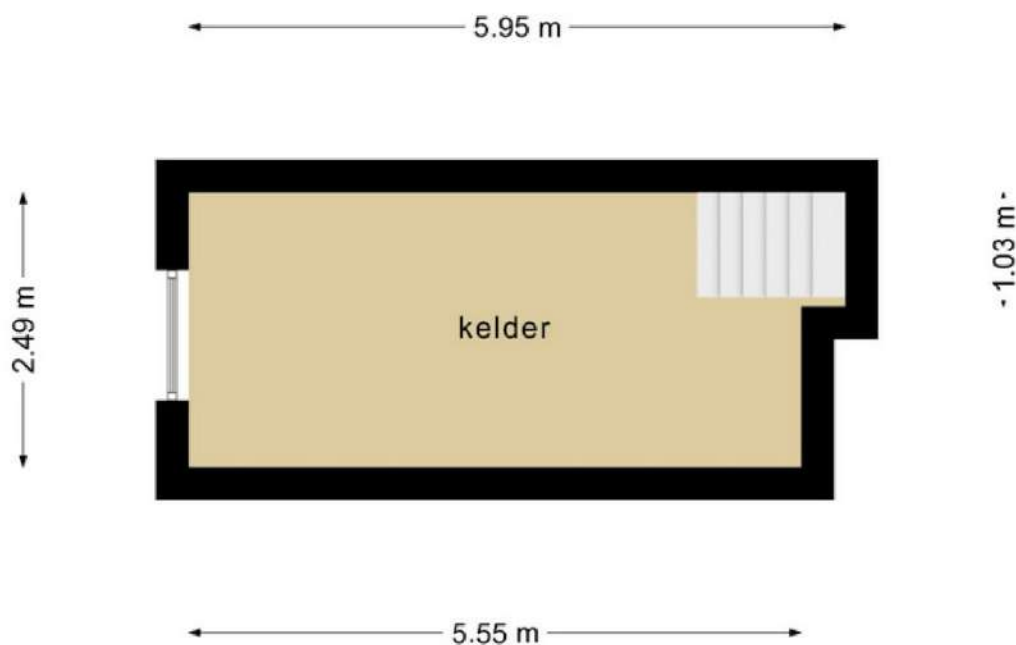
# Plattegrond 1e verdieping 2



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond souterrain



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Lijst van zaken

## Woning Interieur

### Verlichting, te weten:

|                                              |               |
|----------------------------------------------|---------------|
| Inbouwspots/<br>dimmers                      | Blijft achter |
| Opbouwspots/<br>armaturen/lampen/<br>dimmers | Blijft achter |
| Losse hanglampen                             | Gaan mee      |
| Vaste kasten,<br>legplanken                  | Blijft achter |
| Losse kasten                                 | Gaan mee      |

### Vloerdecoratie, te weten:

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Vloerbedekking    | N.v.t.        |
| Parketvloer       | N.v.t.        |
| Houten vloerdelen | Blijft achter |
| Laminaat          | Blijft achter |
| Plavuizen         | Blijft achter |
| PVC               | Blijft achter |

### Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Gordijnrails                | Blijft achter  |
| Gordijnen                   | Gaan mee       |
| Overgordijnen               | Gaan mee       |
| Vitrage                     | Gaan mee       |
| Rolgordijnen                | Blijven achter |
| Lamellen                    | N.v.t.         |
| Jaloezieën                  | Blijven achter |
| (Losse)<br>horren/rolhorren | Blijven achter |

### Overig, te weten:

|                                             |                |
|---------------------------------------------|----------------|
| Gaskachel                                   | Blijft achter  |
| Elektrische kachels<br>B&B 2 onder de ramen | Blijven achter |
| Elektrische kachels; 2<br>smalle lange      | Gaan mee       |
| Alle radiatoren                             | Blijven achter |
| Vaste spiegelwanden<br>badkamers            | Blijven achter |
| Schilderij-<br>ophangstelsysteem            | Blijven achter |



# Lijst van zaken

## Woning Interieur

### Keuken, te weten:

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Keukenblok (met bovenkasten) | Blijft achter |
|------------------------------|---------------|

### Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Kookplaat rode keuken | Blijft achter |
|-----------------------|---------------|

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Falcon fornuis | Kan worden overgenomen |
|----------------|------------------------|

|           |               |
|-----------|---------------|
| Afzuigkap | Blijft achter |
|-----------|---------------|

|           |          |
|-----------|----------|
| Magnetron | Gaat mee |
|-----------|----------|

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Oven rode keuken | Blijft achter |
|------------------|---------------|

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Combi-oven/ combimagnetron | Gaat mee |
|----------------------------|----------|

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Koelkast schuur | Blijft achter |
|-----------------|---------------|

|                |               |
|----------------|---------------|
| Vriezer schuur | Blijft achter |
|----------------|---------------|

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Koelvriescombinatie Amerikaans | Gaat mee |
|--------------------------------|----------|

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Vaatwasser (nieuw 2022) | Blijft achter |
|-------------------------|---------------|

|         |               |
|---------|---------------|
| Quooker | Blijft achter |
|---------|---------------|

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Koffiezetapparaat | Gaat mee |
|-------------------|----------|

|              |                                            |
|--------------|--------------------------------------------|
| Borden plank | In overleg, wanneer niet gewenst graag mee |
|--------------|--------------------------------------------|

### Sanitair, te weten:

|        |                |
|--------|----------------|
| Toilet | Blijven achter |
|--------|----------------|

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| Toiletrolhouder | Blijven achter |
|-----------------|----------------|

|               |        |
|---------------|--------|
| Toiletborstel | N.v.t. |
|---------------|--------|

|         |                |
|---------|----------------|
| Fontein | Blijven achter |
|---------|----------------|

|        |               |
|--------|---------------|
| Ligbad | Blijft achter |
|--------|---------------|

|         |                |
|---------|----------------|
| Douches | Blijven achter |
|---------|----------------|

|           |                |
|-----------|----------------|
| Wastafels | Blijven achter |
|-----------|----------------|

|                |               |
|----------------|---------------|
| Wastafelmeubel | Blijft achter |
|----------------|---------------|

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Houten handdoeken rekken (2 x ) | Gaan mee |
|---------------------------------|----------|

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Vaste spiegelwanden badkamers | Blijven achter |
|-------------------------------|----------------|

### Wasruimte, te weten:

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Wasmachine en droger | Gaan mee |
|----------------------|----------|

|           |          |
|-----------|----------|
| Waterslot | Gaat mee |
|-----------|----------|

### Werkplaats, te weten:

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Vaste onder en bovenkasten | Blijven achter |
|----------------------------|----------------|

|              |               |
|--------------|---------------|
| Krachtstroom | Blijft achter |
|--------------|---------------|



# Lijst van zaken

## Woning Exterieur

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Schotel/antenne          | N.v.t.                 |
| Brievenbus               | Blijft achter          |
| Kluis                    | Gaat mee               |
| Voordeur bel             | Blijft achter          |
| Alarm installatie        | N.v.t.                 |
| Veiligheid sloten        | Blijft achter          |
| Rookmelders              | Blijven achter         |
| Thermostaat              | Blijft achter          |
| Airconditioning          | N.v.t.                 |
| Warmwater voorzieningen  | Blijven achter         |
| Screens                  | N.v.t.                 |
| Rolluiken                | N.v.t.                 |
| Zonwering                | N.v.t.                 |
| Zwaluwen kunst           | Gaat mee               |
| Camera systeem           | Kan worden overgenomen |
| Vlaggenmasthouder        | Blijft achter          |
| Vlaggenmast              | Gaat mee               |
| Kweeperenboompje         | Gaat mee               |
| Opzet zwembad            | Kan worden overgenomen |
| Houten hutje bij zwembad | Kan worden overgenomen |
| Verwarming zwembad       | Kan worden overgenomen |

### Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van de verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract.

CV, Boilers, Zonnepanelen zijn allemaal eigendom van verkoper. Geen lease, geen huur.

Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

N.v.t.



# Meer informatie?

Neem contact met ons op!



Meer informatie

## Contact

Carl & Antoinette Majoor  
Bitgumerdyk 1  
9036VS Menaam

🌐 [www.heerlijkheidvanmenaam.nl](http://www.heerlijkheidvanmenaam.nl)

✉ [heerlijkheidvanmenaam@gmail.com](mailto:heerlijkheidvanmenaam@gmail.com)

☎ 06-205 94 657 of 06 -511 38 929