

€ 450.000,- k.k.



Riperwei 78, Tijnje

mijn *buiten*plaats

MAKELAARDIJ



Riperwei 78, Tijnje

Net even anders

Rustig ligt deze compacte woonboerderij uit 1933 te wachten op haar nieuwe bewoners. De bouwvorm met stolp komt in Friesland niet zo vaak voor en geeft de woning een eigenzinnig karakter. Met gevoel voor stijl en authenticiteit knapten de eigenaren de boerderij op. Het resultaat is een woning die van alle gemakken is voorzien en waarin de nodige karakteristieke elementen bewaard zijn gebleven of in ere zijn hersteld. De piron op de nok van het dak is hiervan een voorbeeld, maar ook het rooster in de voordeur, de balkenplafonds, de estrikken in de gang en de keuken, de regenwaterput en de kenmerkende rode kleur van de schuurdeur. Bij het opknappen is veel aandacht besteed aan de

energiehuishouding. Door o.a. het toepassen van diverse vormen van isolatie is energielabel B verkregen, wat uitzonderlijk is voor een woning van ruim 80 jaar oud.

Het schilderwerk is uitstekend in orde. Het dak is in 2005 grondig onder handen genomen: het is uitgelijnd, uitgevlakt en tevens voorzien van nieuwe panlatten, dakpannen en zinken goten. De zolder van de schuur biedt ruime mogelijkheden voor het maken van meerdere slaapkamers.

De inrichting van de tuin is een combinatie van siertuin, moestuin, een kas, fruitbomen en bessenstruiken. Beukenhagen zorgen voor structuur en beschutting. Meerdere terrassen geven de mogelijkheid om de zon, de schaduw of juist de luwte op te zoeken. Een royale vijver in de voortuin completeert het geheel.

deze boerderij is de entree aan de zijkant gesitueerd. De woonkamer strekt zich daardoor uit over de gehele breedte van het pand (ruim 8 meter). In de hal zorgt de kleurencombinatie van de fraaie tegelvloer en het schilderwerk voor een warm welkom. De woonkamer beschikt over een rookkanaal met houtkachel en een balkenplafond. Kamer en woonkeuken staan met elkaar in verbinding en kunnen worden afgesloten door glazen suitedeuren. Zo kan ieder naar behoefte een eigen rustig plekje vinden. De keukenvloer en de gang hebben een estrikken vloer. Ook bevindt zich in de keuken een schouw. Hierin staat het gasfornuis. Aanrecht en werkblad zijn geplaatst voor de ramen aan de voor- en de zijkant, zodat u al kokend een prachtig uitzicht hebt op de tuin en op de weilanden die de boerderij omringen. De tuindeuren komen uit op een van de terrassen. Ideaal voor een ontbijtje in de ochtendzon.

Toen de huidige eigenaren de boerderij ca. 20 jaar geleden kochten, beschikte de voorgevel niet meer over de originele ramen en kozijnen. Op basis van het oorspronkelijke ontwerp herstelden de eigenaren de oude staat en lieten daarvoor nieuwe hardhouten kozijnen maken.

De zeer ruime slaapkamer op de begane grond is voorzien van een glaswand met tuindeuren en een raampartij die doorloopt in het dak. Ook beschikt de ruimte over een grote inloopkast over de hele breedte van de kamer. De tuindeuren geven toegang tot een deel van de moestuin en een vrij uitzicht over de aangrenzende landerijen tot zover het oog reikt. De badkamer is recent verbouwd en luxe ingericht met een whirlpool, toilet, bidet, douchecabine en wastafel.

Naast woonkamer, slaapkamer, keuken en toilet bevindt zich op de begane grond nog een ruimte die momenteel in gebruik is als kantoor en ook dienst kan doen als



- Wandverwarming in de kamer
- Vloerverwarming in keuken, gang, wc, kantoor en badkamer beneden
- CV-ketel 2012
- Inloopkast
- Piron
- Dakconstructie volledig gerenoveerd in 2005 (uitlijnen, afvlakken, nieuwe panlatten, dakpannen en zinken dakgoten)
- Septic tank
- Schotelantenne
- Nieuwe dakkapel in 2014
- Schilderbeurt buitenom in 2015
- Regenwaterput
- Krachtstroom in werkplaats
- Vlak bij de A7. Drachten en Heerenveen op ca. 15 autominuten. Leeuwarden op 30 en Groningen op 40 autominuten.
- Nabij natuurgebied de Deelen



Kenmerken

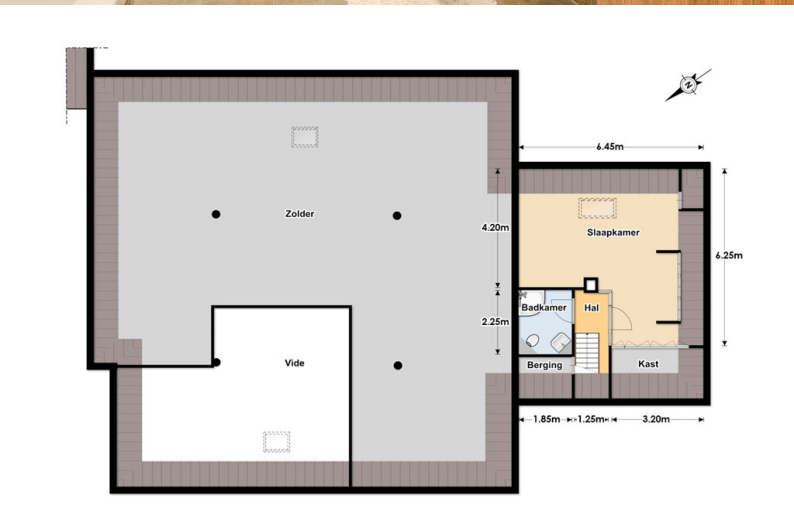
Woonoppervlakte:	233 m2
Inhoud:	1.506 m3
Perceelgrootte:	3.770 m2
Bouwjaar:	1931-1944
Aantal slaapkamers:	3
Aantal badkamers:	2
Verwarming:	Intergas 2012
Isolatie:	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Aanvaarding:	In overleg

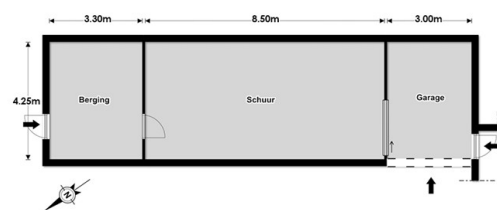














Van de makelaar

Mijn Buitenplaats Makelaardij

Namens mijn opdrachtgever dank ik u voor de getoonde belangstelling.

Alle informatie wordt strikt vrijblijvend door Mijn Buitenplaats Makelaardij en opdrachtgever verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn met de grootste zorg en zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid. Eventuele tekeningen geven slechts globaal de situatie ter plaatse weer en aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Ondanks deze zorgvuldigheid heeft u als koper ook uw eigen onderzoeksplicht, daarom vraag ik u, indien u er waarde aanhecht, ook uit eigen beweging bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen aankoopmakelaar of bouwkundige. Uiteraard kunt u diverse instanties daarvoor raadplegen, zoals het kadaster, gemeente etc.

U wordt indien gewenst in de gelegenheid gesteld, op uw kosten, tot het doen laten uitvoeren van een verkennend bodem- of grondonderzoek en/of een bouwkundige keuring.

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dien op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Verkoper vrijwaart zich voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden) maar ook de details (zoals oplevering, roerende zaken et.) overeenstemming is bereikt.

Indien dit in de onderhandelingen is afgesproken, zal een eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van de benodigdheden vergunningen, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) in de koopovereenkomst met een maximale termijn van vier weken worden opgenomen.

Tenzij anders overeengekomen dient de koper van de in deze brochure beschreven woning een bankgarantie voor een bedrag van 10% van de koopsom te doen stellen door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Zolang er nog geen door de koper ondertekende koopakte is, is de verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

Behoudens de gemaakte afspraken gelden de standaardregels, zoals die voorkomen in de model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2014) vastgesteld door de VBOmakelaar, NVM, VastgoedPro, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Indien een koop tot stand komt, zal o.a. in de koopovereenkomst een algemene ouderdoms-/materiaal- /funderingsclausule worden opgenomen waarin o.a. staat dat de koper bekend is de onroerende zaak circa 0 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen en dat het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening van en risico van koper komt.

Natuurlijk is de verkoper zeer benieuwd naar uw oordeel. Ik zou het daarom zeer op prijs stellen om zo spoedig mogelijk een reactie, zowel positief als negatief, van u te mogen ontvangen.

Met vriendelijke groet,



Beke Hendriksma

Makelaar | Taxateur o.z.

T: 0513 462 258

T: 06 5342 0332

E: info@mijnbuitenplaats.nl

Veelgestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als u een openingsbod uitbrengt of als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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 wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld 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 de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Disclaimer

Hoewel deze brochure met meeste zorg is samengesteld kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden verleend.
