

€ 347.500,- k.k.



Riperwei 31, Tijnje

mijn *buiten*plaats

MAKELAARDIJ



Riperwei 31, Tijnje

Oud + nieuw maakt twee-in-één

Bij deze woning is de aanbouw groter dan het oorspronkelijke huis en dat zorgt voor een bijzonder geheel én voor meerdere gebruiksmogelijkheden. De oorspronkelijke woning is een turfmakershuisje, gebouwd rond 1872. Een huisje met geschiedenis dus! Denk je eens in hoe het was om zo te wonen. Dat we nu veel langer zijn, zie je bijvoorbeeld aan de dakgoten. Je kunt ze bij wijze van spreken schoonmaken zonder dat je een ladder nodig hebt! Inmiddels is de woning natuurlijk al lang aangepast aan de huidige tijd en is het een bijzonder comfortabel geheel geworden.

Twee-in-een

In 1991 is onder architectuur een uitbreiding gerealiseerd die het woonoppervlak meer dan verdubbelde. Zo ontstonden er eigenlijk

twee woningen. Op dit moment is het oudste deel in gebruik als bed & breakfast en het nieuwste als woonruimte. Andere gebruiksmogelijkheden zijn bijvoorbeeld wonen en werken of wonen en (mantel)zorg, want beide delen zijn zelfstandig te bewonen en voorzien van leef-, slaap-, kook- en sanitairvoorzieningen. De woningen hebben ieder hun eigen voor- en achterdeur. De binnenverbinding kan worden afgesloten. Woningen en tuin zijn uitstekend onderhouden.

Nieuwste deel/aanbouw

De ruime entree heeft inbouwkasten en een garderobekast en geeft toegang tot keuken, woonkamer en toilet. De lichte, zonnige woonkamer biedt aan twee kanten vrij uitzicht op de weilanden en is aan de lange kant voorzien van een glazen (schuif)pui. Op de begane grond zijn verder de keuken, de slaapkamer en

voor een houtkachel. De kamer heeft geen plafond, maar een vide met kastenwand. Een houten trap in de kamer geeft toegang tot deze vide/verdieping, waar tevens een slaapkamer en bergruimte zijn gelegen.

Oudste deel/oorspronkelijke woning

De entree van dit woningdeel is gelegen in het verbindingsstuk tussen de oude en de nieuwe woning. Ook aan de achterzijde is een ingang. De woning heeft een gecombineerd ruim en comfortabel leef- en slaapgedeelte met vloerverwarming, een keuken met zit-/eetgedeelte en een badkamer. Ook hier zijn geen drempels. Boven de kamers ligt een bergzolder.

Buitenruimte

De ruime, goed verzorgde tuin biedt veel privacy, ligt op de zon, heeft verschillende zithoekjes/terrassen en biedt uitzicht op de weilanden. Ziet u zichzelf al genieten van de rust, ruimte, het duister en de sterrenhemel? Ook het turfmakershuisje beschikt over een eigen beschut zitje met uitzicht over de weilanden, zodat alle gebruikers privacy hebben.

Er is een vrijstaande garage met (smeer)kelder en ruime bergzolder. Er zijn twee hokken voor houtopslag, die ook als zitje of opslagruimte kunnen worden gebruikt. Het halfverharde erf beschikt over parkeergelegenheid voor drie tot vier auto's.

Ligging

De woning ligt aan een rustige landweg 2,5 km buiten de bebouwde kom van Tijnje, waar u terecht kunt voor een rijk verenigingsleven en basisscholen. De A7 ligt op enkele kilometers afstand, waardoor Heerenveen in 15, Leeuwarden in 30 en Zwolle en Groningen in 45 autominuten te bereiken zijn. Amsterdam ligt op 5 kwartier afstand.

Bijzonderheden

Vloerverwarming (behalve in keuken en badkamer oudste deel)

C.V. van 2017

Goede isolatie

Drempelloze woning

Buitenschilderwerk 2015

Badkamers in 2015/2016 opnieuw betegeld en voorzien van nieuw sanitair

Elektra uitgebreid

Niet aangesloten op riool

In geval van een aanpassing van de functie van de woning valt een toets aan het bestemmingsplan onder de verantwoordelijkheid van de koper.

MIJNBUITENPLAATS.NL



Kenmerken

Woonoppervlakte:	150 m2
Inhoud:	565 m3
Perceelgrootte:	1.210 m2
Bouwjaar:	1991-2000
Aantal slaapkamers:	3
Aantal badkamers:	2
Verwarming:	Remeha Avante 2017
Isolatie:	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk 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 33 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.
