

€ 600.000,- k.k.



Ulesprong 1, Tijnje

mijn *buiten*plaats

MAKELAARDIJ

funda

VBO  MAKELAAR



Ulesprong 1, Tijnje

Gezien de grote belangstelling worden er geen bezichtigingen meer ingepland. Toch nog belangstelling? Stuur ons een e-mail met uw contactgegevens zodat wij u op de reservelijst kunnen plaatsen.

Interesse? Graag ontvangen wij uw aanvraag voor een bezichtiging via de mail. Wij nemen dan contact met u op voor het plannen van een bezichtiging. De bezichtigingen worden ingepland op donderdag 16 juni, vrijdag 17 juni en zaterdag 18 juni.

Let op! Bij deze boerderij met horecabestemming zijn een aantal belangrijke punten die u vooraf moet weten om eventuele teleurstellingen te voorkomen. Lees daarom onderstaand de bijzonderheden voordat u een bezichtiging aanvraagt.

Landelijk wonen op een unieke plek
Het ritje over het doodlopende weggetje, langs de knotwilgen en het

fluitenkruid, maakt nieuwsgierig: wat ligt daar aan het einde... Zodra u over een van de twee bruggetjes gaat, ziet u het: een boerderij aan het water, die uitkijkt over de weilanden en de bloemrijke hooilanden van Staatsbosbeheer. Een plek om van te dromen. Een plek waar de stilte alleen wordt verbroken door de weidevogels en waar het 's nachts nog écht donker is. Voelt u het gevoel van vrijheid, als u zich voorstelt dat u er aan het water zit en kilometers in de verte kijkt? Dit is landelijk wonen zoals het bedoeld is.

Historie

Het pand uit 1854 heeft een lange historie, o.a. als huiskamercafé. Als laatste was het in gebruik als theeschenkerij en tot voor kort

/> De naam Ulesprong maakt nieuwsgierig. Waar zou die vandaan komen? Heeft het met uilen te maken? Dat lijkt op het eerste gezicht misschien zo, maar toch zit het anders. Het Friese woord 'ule' is een ander woord voor water en 'sprong' betekent oorsprong of bocht in een waterloop. En gezien de ligging van de boerderij kunnen we de conclusie trekken dat die tweede betekenis hier van toepassing is. Geen relatie met uilen dus, maar met het water!

Door de oogharen

Eerlijk is eerlijk: de boerderij verkeert in slechte staat. Er moet veel aan gebeuren. Het voordeel daarvan is dat u haar helemaal aan kunt passen aan uw eigen wensen en plannen. Als u door uw oogharen kijkt, en kijkt naar wat u wilt behouden en denkt aan wat u aan wilt passen, kunt u zich vast wel voorstellen hoe het er dan uit gaat zien! Maar bovenal: de plek is het meer dan waard!

Vrij en toch dichtbij

De boerderij ligt aan een doodlopend landweggetje. Een mooie combinatie van vrijheid, privacy en saamhorigheid van een buurtschapje. De boerderij ligt aan doorgaand vaarwater en natuurgebied De Deelen is vlakbij. In Tijnje vindt u een uitgebreid verenigingsleven, apotheekhoudende huisarts, basisschool en diverse sportverenigingen. Het dorp Tijnje ligt op drieënhalve kilometer afstand. Voor de dagelijkse boodschappen bent aangewezen op het dorp Gorredijk of Heerenveen. In 10 autominuten zit u op de A7. Heerenveen en Drachten liggen op 20 autominuten, Leeuwarden op een half uur en in Groningen bent u binnen drie kwartier.

Indeling

Op de begane grond vindt u het huiskamercafé/theeschenkerij, woonkamer en een voormalig winkeltje, een woonkeuken en de keuken die bij het café hoorde. Tevens is er een bijkeuken, slaapkamer, badkamer, toilet en de toiletruimte voor het café. Deze vertrekken zijn deels gebouwd in de schuur,



worden aangepast met een niet-bewoningsclausule. Dit houdt in dat verkoper niet op de hoogte is van mogelijke gebreken en daarvoor niet aansprakelijk kan worden gesteld.

- O.a. een ouderdoms-, asbest- en funderingsclausule maken eveneens deel uit van de koopovereenkomst.
- Het pand heeft een horecabestemming in combinatie met wonen.
- Een pand met een horecabestemming heeft voor een koper consequenties voor de financieringsmogelijkheden. Er zullen meer eigen middelen nodig zijn. Wanneer u een bod wilt doen is het van belang dat u dit onderwerp van tevoren bespreekt met uw geldverstrekker.
- De gemeente Opsterland heeft aangegeven mee te willen werken aan een omzetting naar woonbestemming onder bepaalde voorwaarden. Dit vraagt tijd en er zijn kosten mee gemoeid. De brief van gemeente Opsterland is ter inzage.
- Voor een uitgebreide toelichting c.q. informatie raadpleegt u de website van Ruimtelijke Plannen. Informeert u zelf bij de gemeente Opsterland of uw voorgenomen plannen zijn toegestaan binnen het bestemmingsplan.
- De beide bruggen vallen onder het opstalrecht.
- Het stuk van de polderdijk dat aan het perceel grenst (ruim 1.000 m2 situatietekening op aanvraag) kan worden gehuurd van Wetterskip Fryslân voor € 400,- per jaar.
- Recht van overpad.
- Kettingbeding.
- In verband met de nalatenschap zal de overdracht plaatsvinden via notariskantoor De Werven te Wolvega.



Kenmerken

Woonoppervlakte: 299 m2

Inhoud: 2.280 m3

Perceelgrootte: 2.810 m2

Bouwjaar: BEFORE-1906

Aantal slaapkamers: 5

Aantal badkamers: 2

Aanvaarding: In overleg





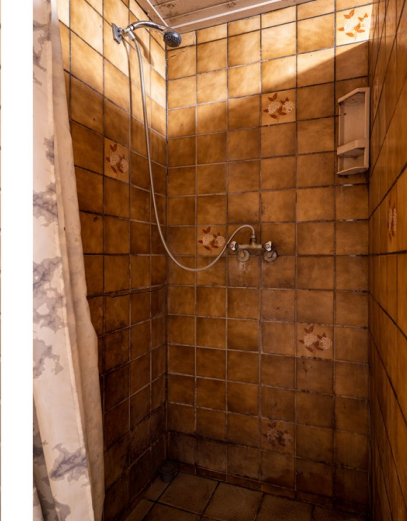


















Van de makelaar

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.
