

€ 665.000,- k.k.

De contouren geven slechts een globale indruk en zijn niet maatgevend

Riperwei 74a Tijnje

Buiten wonen, groots genieten

mijn *buiten* plaats

MAKELAARDIJ

funda

VBO  MAKELAAR



Riperwei 74a Tijnje

Buiten wonen, groots genieten

In het buitengebied van Tijnje, te midden van de weilanden en beschut door de bomen rondom, ligt de achterste helft van deze traditionele Friese boerderij te wachten op nieuwe bewoners. Het pand dateert uit 1920 en zou heel wat kunnen vertellen over de afgelopen honderd jaar. Over alle levens, die hier werden en worden geleefd en over de tijden die veranderd zijn. Waardoor we nu niet meer praten over aantal koeien op stal en melkopbrengst, maar over zonnepanelen en energielabel.

Om daar op door te gaan: de woning heeft energielabel A. Een knappe prestatie voor een ruim honderdjarige woning met ruim 220 m² woonoppervlak! Want naast de royale woonvertrekken tellen we vijf slaapkamers, waarvan één op de begane grond, twee badkamers

en een grote zolder. Dan is er nog een bijgebouw met garage/berging en een eenvoudig gastenverblijf. Bovendien, voor het échte buitenlevengevoel: van het perceel dat bijna een ha groot is, beslaat het weiland achter de boerderij 7.950 m². Prima geschikt voor (klein)vee bijvoorbeeld, maar verhuren kan natuurlijk ook.

De huidige eigenaren investeerden tussen 2023 en 2026 stevig in kwalitatieve verbeteringen van de woonboerderij. Het imposante gebint lieten ze intact en in het zicht. Wat ze aanpakten loopt uiteen van riolering, elektra, isolatie en zonnepanelen, tot kunststof kozijnen, stucwerk, nieuwe vensterbanken en meer. Zo zorgden ze bijvoorbeeld ook voor goed internet. Er is glasvezel en iedere kamer kreeg een vaste internetaansluiting. Een grondige aanpak dus, met als resultaat een moderne, sfeervolle en comfortabele woning in de jas van een traditionele Friese boerderij.

Begane grond

De zijentree geeft toegang tot de woonvertrekken aan de ene kant en tot de aangebouwde garage/berging met gastenverblijf aan de andere kant. In een apart halletje zit de open trap naar de eerste verdieping en een badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel. Via de zijentree komt u als eerste in het keuken-eetkamergedeelte. De moderne keuken heeft een U-vorm en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De eethoek is L-vormig, mooi ruim en heeft tuindeuren naar het terras. Eethoek en woonkamer zijn van elkaar gescheiden door stoere schuifdeuren. Hiernaast is een heerlijk zithoekje gecreëerd bij de houtkachel. In de royale woonkamer geven tuindeuren toegang tot het terras aan de andere kant van de woning. Aan de woonkamer grenst een slaapkamer met een badkamer-en-suite. De badkamer heeft een grote inloopdouche, twee wastafels en een toilet.

Op de begane grond vindt u verder een bijkeuken waar onder andere plaats is voor een witgoedopstelling en een berging met de nodige (vaste)kastruimte. De begane grond is voorzien van vloerverwarming (behalve het halletje met trap en badkamer) en van ramen met HR+++ glas. De oorspronkelijke muren zijn bij de verbouwing voorzien van voorzetwanden met isolatie.

Verdiepingen

Via de vaste trap in het halletje komt u op de eerste verdieping. Hier zijn vier slaapkamers met elk een dakraam, een toilet en een berging. Alle ramen beschikken over HR++



glas. Alle binnenmuren zijn nieuw. De tweede verdieping bereikt u eveneens via een vaste trap. Ook hier is het helemaal opgeknapt, zodat u er eenvoudig een (slaap)kamer kunt realiseren, bijvoorbeeld in combinatie met een badkamer op de eerste verdieping.

Buitenruimte

Via een oprit met groen aan weerszijden komt u bij uw deel van de boerderij. Een sfeervolle 'binnenkamer' dus. Het huisperceel is tamelijk open gehouden en is ingericht met gazon en terrassen omzoomd door bomen, heesters, struiken en vaste planten. De grote kersen- en walnotenboom zijn bijzondere blikvangers. Al naar gelang weer en wensen kunt u zonnig, in de schaduw of beschut in de tuin zitten. Er is genoeg ruimte op het erf om meerdere auto's te parkeren. De aangebouwde schuur is eveneens gesplitst. Uw helft bestaat uit twee delen. Het eerste is een ruimte die voor meerdere doelen geschikt is: garage, berging en/of hobbyruimte. Het tweede deel is een eenvoudig gastenverblijf met badkamer. Deze is voorzien van toilet, douche en wastafel.

Boven het gastenverblijf bevindt zich een bergzolder, via een vaste trap te bereiken via de garage/hobbyruimte. Op het dak van de schuur liggen zonnepanelen. Tien ervan, elk met een vermogen van 430 Wp, zijn van u. Een tweede 'bijgebouw' ligt achter de schuur en bestaat uit een overkapping en twee dichte (berg)ruimtes. Via uw achtertuin loopt u zo het bijbehorende weiland in. Heeft u al een bestemming in gedachten? Een paard of pony, kleinvee, of een extra grote (moes)tuin bijvoorbeeld?

Ligging

De boerderij ligt in het buitengebied van Tijnje en toch dicht bij de voorzieningen. Binnen vijf autominuten en in een paar fietsminuten meer bent u in het dorp. U vindt er basisonderwijs en een apotheekhoudende huisarts. Bovendien is Tijnje een gezellig en hecht dorp met een uitgebreid verenigingsleven, bijvoorbeeld op sportgebied (voetbal, tennis, volleybal, dansen, bootcamp). Voor de dagelijkse boodschappen, winkel-, (andere)



sport-, horeca- en culturele voorzieningen kunt u onder andere terecht in Gorredijk (10 autominuten). Ook voortgezet onderwijs vindt u daar.

De omgeving leent zich uitstekend voor wandelen en fietsen. Natuurgebied De Deelen is vlakbij. De bos- en natuurgebieden rond Beetsterzwaag en Oranjewoud/Heerenveen vindt u eveneens op korte afstand. Op de A7 bent u in enkele minuten, waardoor Drachten en Heerenveen in 15-20 en Groningen in 45 autominuten te bereiken zijn. In Amsterdam bent u in anderhalf uur.

Tot slot

Over een deel van het perceel (weiland) kan mogelijk het hogere tarief overdrachtsbelasting van 10,4% van toepassing zijn. Meer informatie bij de makelaar.

Wij nodigen u van harte uit om de woning te komen bezichtigen. U kunt uiteraard uw eigen (aankoop)makelaar meebrengen.



Kenmerken

Woonoppervlakte: 226 m2

Inhoud: 872 m3

Perceelgrootte: 9.760 m2

Aantal slaapkamers: 6

Aantal badkamers: 1

Verwarming: Remeha calenta ace 40c
ccs 2019

Isolatie: Dakisolatie

Aanvaarding: In overleg







Begane grond - 2D



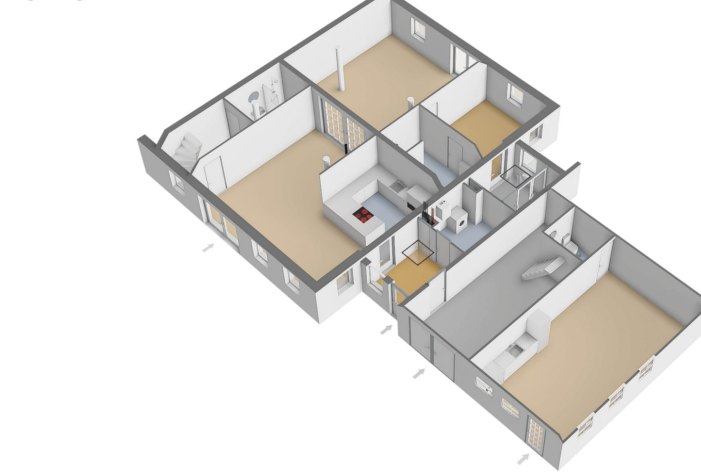
Begane grond - 3D Topview



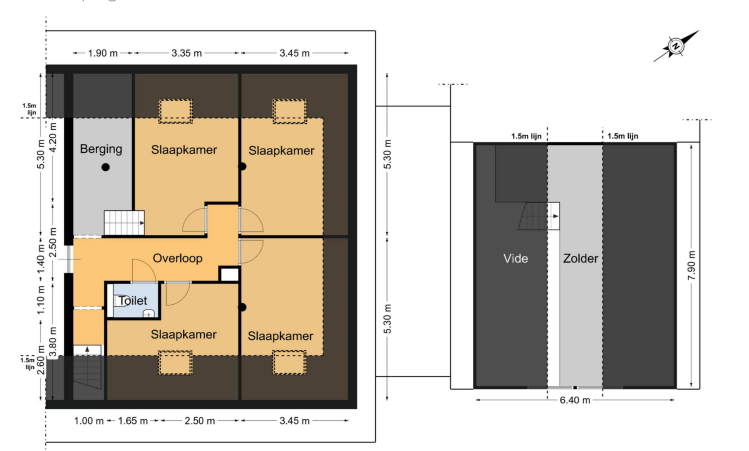
Begane grond - 3D



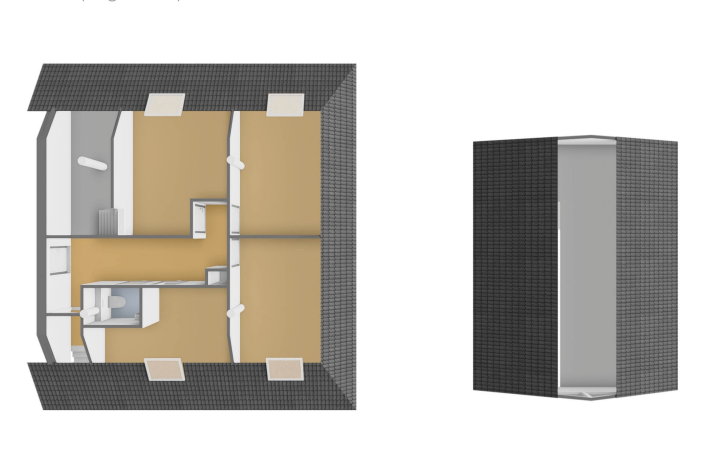
Begane grond - 3D



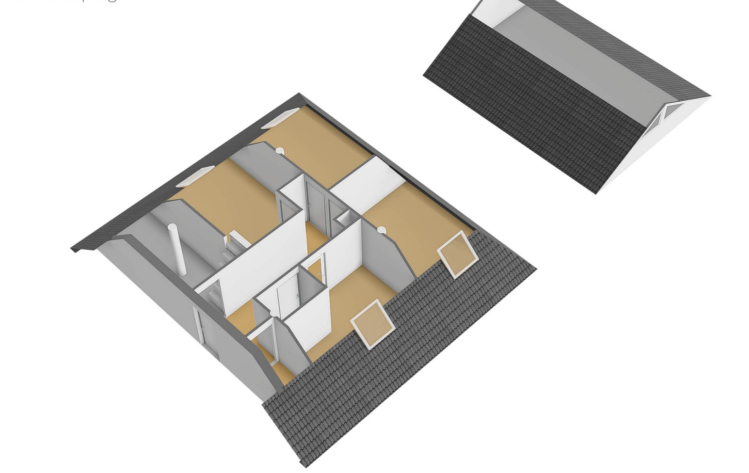
1e Verdieping - 2D



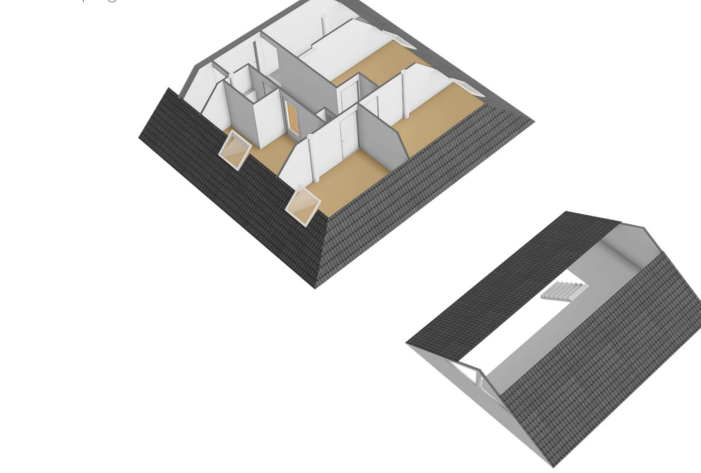
1e Verdieping - 3D Topview



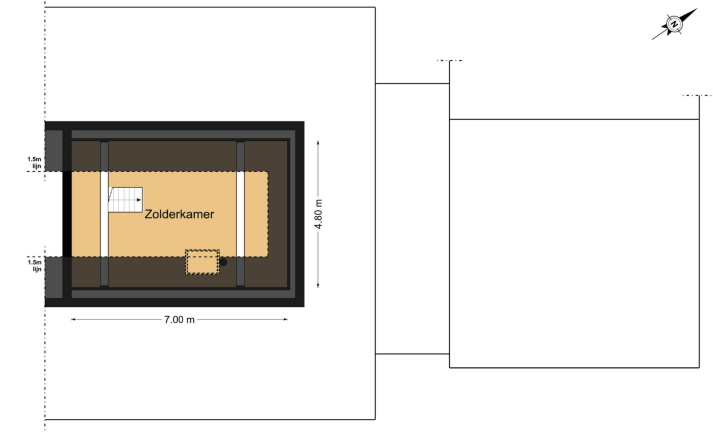
1e Verdieping - 3D



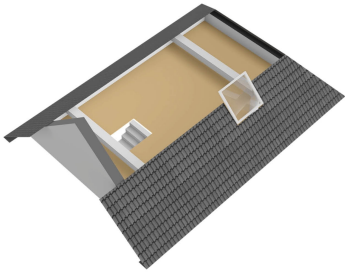
1e Verdieping - 3D



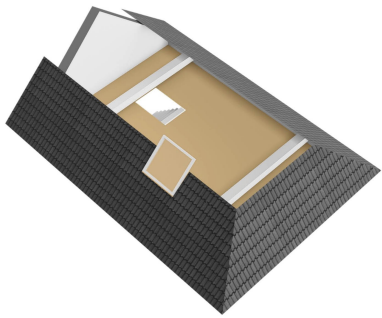
2e Verdieping - 2D



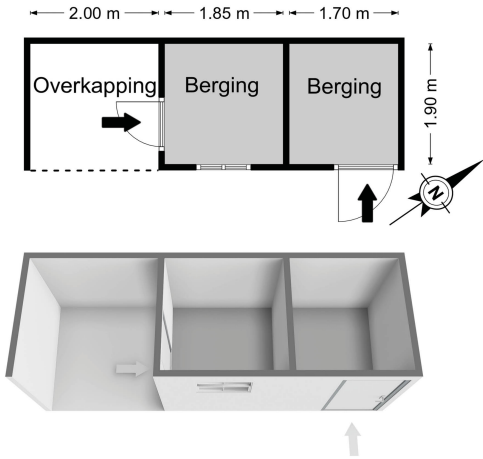
2e Verdieping - 3D



2e Verdieping - 3D

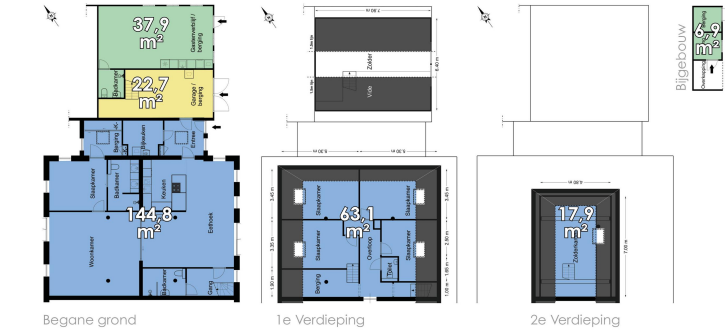


Bijgebouw - 2D + 3D



Volume + gebruiksoppervlakten

• Riperwei 74a, Tijnje



Volume:
- 871,5 m³

Gebruiksoppervlakten:	
Wonen	225.8 m²
Overige inpandige ruimte	22.7 m²
Gebouw gebonden buitenruimte	0.0 m²
Externe bergruimte	44.8 m²

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 106 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliiteit 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.
