

€ 395.000,- k.k.



Warrewei 52 Tijnje

Een buitenkans met bijna één hectare

mijn *buiten*plaats

MAKELAARDIJ



Warrewei 52 Tijnje

Een buitenkans met bijna één hectare

Soms koop je niet alleen een huis, maar vooral een plek. En dit is zo'n plek.

Aan de Warrewei 52, in het buitengebied van Tijnje, staat deze vrijstaande woning met bijgebouw op een groot perceel van bijna één hectare. Ruimte, vrijheid en een weids uitzicht bepalen hier het beeld. Voor wie graag buiten woont én de mogelijkheid zoekt om een woning volledig naar eigen smaak te maken, ligt hier een bijzondere kans.

Hoewel op deze plek van oorsprong een veel oudere woning heeft gestaan, dateert de huidige woning uit 1985 en is deze destijds onderheid.

Binnen is de tijd inmiddels duidelijk stil blijven staan. De woning vraagt om een grondige renovatie en modernisering. Keuken, sanitair, afwerking en installaties verdienen aandacht en ook qua

indeling zijn er mogelijkheden om het geheel opnieuw naar deze tijd te brengen. Geen woning dus waar je alleen even de muren hoeft te schilderen, maar juist een huis voor iemand die er echt iets eigens van wil maken. De huidige woning beschikt op de begane grond over onder meer een woonkamer met eethoek en keuken, een slaapkamer, doucheruimte en toilet. Aansluitend bevindt zich het bijgebouw (1986) met voormalige stalruimtes en een carport. Ook boven is veel ruimte aanwezig in de vorm van bergzolders.

Volgens de beschikbare meetgegevens bedraagt het huidige woonoppervlak circa 61 m², naast circa 103 m² overige inpandige ruimte. Er is dus een relatief bescheiden huidige woonruimte, maar tegelijkertijd veel bestaand volume aanwezig.

Woning en bijgebouw zijn met elkaar verbonden, waardoor het voor een nieuwe eigenaar interessant kan zijn om te onderzoeken hoe het geheel in de toekomst optimaal kan worden benut. Eventuele verbouwings-, uitbreidings- of gebruiksplannen dienen door koper zelf te worden onderzocht en waar nodig ter beoordeling aan de gemeente Opsterland te worden voorgelegd.

De grote kracht zit in de ruimte rondom de woning. Met bijna één hectare eigen grond krijg je hier iets wat steeds moeilijker te vinden is. Een royaal perceel dat volop mogelijkheden biedt voor wie graag buiten woont. Kortom: geen kant-en-klare woonplek, maar een buitenkans voor iemand die verder kijkt dan de huidige staat van de woning.

Ligging

De woning ligt in het buitengebied van Tijnje en toch dicht bij de voorzieningen. Binnen circa vijf autominuten of tien fietsminuten bent u in het dorp. U vindt er onder andere basisonderwijs en een apotheekhoudende huisarts. Daarnaast kent Tijnje een actief verenigingsleven.

Voor dagelijkse boodschappen en een uitgebreider aanbod aan winkels, sport-, horeca- en culturele voorzieningen kunt u onder andere terecht in Gorredijk, op circa tien autominuten. Ook voortgezet onderwijs is daar aanwezig.

De A7 is binnen enkele minuten bereikbaar. Hierdoor zijn Drachten en Heerenveen in circa 15 tot 20 autominuten en Groningen in circa 45 autominuten te bereiken. Amsterdam ligt op ongeveer anderhalf uur rijden.

Goed om te weten

De woning wordt verkocht vanuit een nalatenschap. Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond en kan daardoor slechts beperkt informatie verstrekken over de staat en het gebruik ervan.

Er wordt een vragenlijst meegeleverd, maar omdat veel informatie bij verkoper niet bekend is, zijn niet alle vragen ingevuld of beantwoord. Van koper wordt daarom verwacht dat deze de woning zorgvuldig onderzoekt en zich een goed beeld vormt.

In de koopovereenkomst worden onder andere een niet-zelfbewoningsclausule en een 'as is, where is'-clausule opgenomen.

Over een deel van het perceel (weiland) kan



mogelijk het hogere tarief overdrachtsbelasting van 10,4% van toepassing zijn. Meer informatie bij de makelaar of notaris.

De afwikkeling van de overdracht vindt plaats via notariskantoor Helmer te Beetsterzwaag.

Tot slot

Bent u iemand die mogelijkheden ziet, ruimte zoekt en niet terugdeinst voor een renovatie? Dan nodigen wij u van harte uit om de woning te komen bezichtigen. U kunt uiteraard uw eigen (aankoop)makelaar meebrengen.



Kenmerken

Woonoppervlakte: 61 m2

Inhoud: 581 m3

Perceelgrootte: 9.990 m2

Aantal slaapkamers: 1

Aantal badkamers: 1

Isolatie: Gedeeltelijk dubbel glas

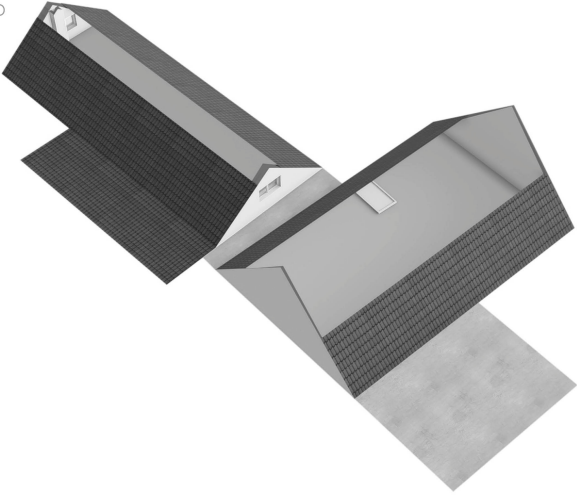
Aanvaarding: In overleg







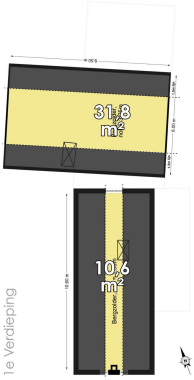
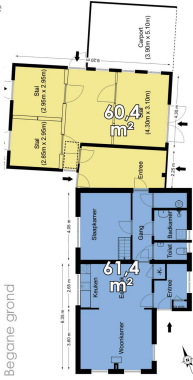
1e Verdieping - 3D



Volume + gebruiksoppervlakten

• Warrewei 52, Tijnje

Volume:
± 581 m³



Gebruiksoppervlakten:

Wonen	61.4 m²
Overige inpandige ruimte	102.8 m²
Gebouw gebonden buitenruimte	0.0 m²
Externe bergruimte	0.0 m²

61.4 m²
102.8 m²
0.0 m²
0.0 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 41 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.
