

Prijs op aanvraag



Ulesprong 22 Tijnje

Locatie, architectuur en natuur: een uitgekiende combinatie

mijn *buiten* plaats
MAKELAARDIJ



Ulesprong 22 Tijnje

Locatie, architectuur en natuur: een uitgekiende combinatie

Op een driehoekig perceel van 6.760 m2, vijftig jaar geleden ontsnapt aan de ruilverkaveling, staat een compacte woonboerderij uit 1935 met vrijstaand atelier, schuur en grote landschappelijke tuin. Het perceel grenst aan een boezemvaart en aan de dijk van waterloop de Nije Feart. We zijn hier in een polderlandschap, drie kilometer ten noordwesten van Tijnje. Aan de andere kant van Tijnje, twee kilometer verderop, ligt de snelweg. U bent er in zeven autominuten. Niet dat daar op deze plek iets van te merken is overigens. Hier komt u tot rust. Hier kunt u uitkijken over de weilanden en op de laatst overgebleven molen van de 19e-eeuwse Achtste Veenpolder. Water speelt hier van oudsher een belangrijke rol. De naam Ulesprong heeft

dan ook niets te maken met uilen (ze zijn er overigens wel), maar met water. 'Ule' is een oud Fries woord voor water en 'sprong' staat voor oorsprong of bocht in een waterloop. En mocht u een schaatsliefhebber zijn: dan kent u Ulesprong wellicht door de 'strijd' met o.a. Oldelamer wie de eerste kortebaan hardrijderij van het seizoen mag organiseren.

Ulesprong 22 leeft

Het huis, de tuin, het atelier. Alles leeft. En dat is niet zomaar zo gekomen. Om fijn te leven en te werken en er tegelijkertijd voor te zorgen dat planten en dieren het naar hun zin hebben, bedachten de huidige eigenaren zorgvuldig hoe alles er uit moest komen te zien.

Binnen was ruimtelijkheid het doel, buiten het vergroten van de biodiversiteit. Respect voor historie en landschap sprak voor het echtpaar vanzelf.

Deze uitgangspunten vormden de basis voor de verbouwingen, de gebruikte materialen en kleuren en de nieuwbouw van atelier en schuur. De tuin ontwikkelde zichzelf. In de loop van de tijd is de woonboerderij met een groot gevoel voor esthetiek verbouwd en gemoderniseerd. Er kwam een architect voor het ontwerp en werkelijk alles werd aangepakt. Het resultaat was een nieuw huis 'in een oude jas': een samenhangend en comfortabel geheel (energielabel A) van oud en nieuw, strak en uitbundig, gemak en eenvoud.

De royale landschappelijke tuin aan de west-, noord- en oostkant van de boerderij is heel divers en daardoor jaarrond een paradijs voor flora en fauna. De tuin voldoet aan alle eisen van een 'tuinreservaat', een initiatief van Vroege Vogels uit 2011. Het is een methode om tuinen te beheren op een natuurlijke en diervriendelijke manier. Tip van de sluier: achttien vogelsoorten werden er op een voorjaarsdag waargenomen. Het tellen van de soorten insecten, vlinders, amfibieën en zoogdieren is nauwelijks te doen.

Begane grond

Via de zijentree komt u in de hal. Woonkamer, keuken en badkamer liggen eromheen. Voor de grote woonkamer werd de oorspronkelijke stalruimte, met een hoogte van bijna zeven meter, in ere hersteld. In het dakvlak zitten twee ramen. Op begane grondniveau geven twee grote kozijnloze *picture windows* uitzicht op de tuin. Het horizontale raam aan de zuidoostkant kan worden opengeschoven. Hoort u de vogels al zingen? In de winter geven het vele hout, de roodbruine stenen, de gele kleur en de warmte van de houtkachel een knus 'hut' gevoel, terwijl zomers de koelte overheerst. Het stoere gebint geeft de ruimte nog extra karakter. De keuken in het voormalige voorhuis dateert van 2012. De wanden zijn, net als in



de woonkamer, afgewerkt met leemstuc.

In de badkamer (2020) vindt u een wastafel, toilet en bad. Ook is hier de toegang tot de kelder. Door een van de ramen in de badkamer heeft u uitzicht op de grote eik in de tuin. Bijzonder toch, om vanuit uw bad het vogelleven in zo'n boom te kunnen bekijken?

De boerderij beschikt over vloerverwarming, behalve de badkamer en de slaapkamers. Het voormalige woongedeelte, nu dus keuken, hal en badkamer, werd geïsoleerd aan de binnenzijde. Het staldeel aan de buitenkant. De houten bekleding ervan is geïnspireerd op de houten buitenzijde van de oorspronkelijke boerderij. Voor de buitengevel van het woonhuis is kalei gebruikt. Dit materiaal bestaat uit kalk, fijn zand, water en pigment. Kaleien is een oude schilder- en pleistertechniek die een mat en licht gestructureerd effect geeft. De kleuren zijn, net als van leemstuc, natuurlijker dan die van latexverf, reden voor de huidige eigenaren om buiten voor deze afwerking te kiezen en binnen voor leemstuc.

Verdieping

Via de strakke 'luchtige' stalen trap in de woonkamer komt u op de eerste verdieping. Hier vindt u twee slaapkamers, met boven het plafond van een van de slaapkamers een vliering.

Atelier

Het atelier werd gebouwd in 2015/2016. Het gebouw heeft een bijzondere vorm. Twee identieke, schuin omhooglopende gebouwen lijken rug aan rug te staan. Het gebouw bestaat uit twee (werk)ruimtes en beschikt over een pantry en een badkamer met douche, toilet en wastafel. Er is elektrische vloerverwarming. Het ene deel van het atelier heeft verticale raampartijen, het andere horizontale. De uiteinden zijn vier meter hoog. De zuidwestkant kijkt uit op bos en woning. Het enorme panoramaraam aan de noordoostkant op de molen, de tuin en de dijk langs de vaart. Binnen en buiten lijken hier in elkaar over te lopen. Zoom hier daarom vooral ook in. En wees dan niet verbaasd



wanneer u, door het raam kijkend, een muisje langs de stengel van een koekoeksbloem omhoog ziet klimmen om de zaaddoos leeg te eten.

Tuin

Zoals gezegd vormde het vergroten van de biodiversiteit de leidraad voor het beheer van de tuin en dat heeft z'n vruchten afgeworpen. De relatief kleine voor- en zijtuin liggen direct naast de boerderij. De grote landschappelijke tuin aan de west-, noord- en oostkant. De gemaaide paden voeren u langs uiteenlopende plekken. Vanaf huis en bijgebouw leidt een paadje omzoomd door (voorjaars)bloemen u naar vochtig grasland. Via een bosstukje en een grote solitaire populier, een slootje en een sleedoornbosje komt u bij de punt van het perceel, met uitzicht op de molen. Een bospad langs een bomenrij aan de boezemvaart voert u vervolgens naar droger grasland en een bosgedeelte met een bouwsel van stenen en takken à la Louis le Roy. Voorbij de schuur loopt een bospaadje terug naar het atelier en de boerderij.

Nectar van bloeiende planten en bomen is er van januari tot oktober. Het begint met sneeuwkllokjes en speenkruid en eindigt met bloeiende hederas en asters. In het voorjaar is het met een overvloed aan bloeiende extra feest. Verder is er volop nest- en schuilgelegenheid voor vogels, zoogdieren, amfibieën en insecten. Er wordt gefaseerd gemaaid met een maaibalk en elektrische bosmaaier. Het maaisel wordt afgevoerd. Het resultaat is een enorme rijkdom aan grassen, bloemen en bomen. De achttien vogelsoorten noemden we al. Op Ulesprong 22 leef je met elkaar: met de vogels, de bijen, vlinders, libellen, juffers en andere bestuivers en met de kikkers, padden, egels en vleermuizen.

Overige buitenruimte

In 2019 werd de schuur gerealiseerd. Die bestaat uit drie delen: het middelste deel is een zeecontainer die de dragende constructie vormt. Dit deel is geschikt voor droge opslag. Er om- en overheen zijn twee houten schuurgedeeltes gebouwd.



Het geheel staat op stelconplaten.

Ligging

Het perceel is voor een groot deel omzoomd door bomen. Privacy volop dus. De voorkant is open, zodat er ook contact is met de gemeenschap. Zo is een mooie combinatie ontstaan van vrijheid, privacy en saamhorigheid. De woonboerderij ligt weliswaar in het buitengebied, maar de voorzieningen zijn op korte afstand. Binnen vijf autominuten en in een paar fietsminuten meer bent u in het dorp. U vindt er basisonderwijs en een apotheekhoudende huisarts.

Tijnje is een gezellig en hecht dorp met een uitgebreid verenigingsleven. Voor de dagelijkse boodschappen, winkel-, 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. Ook varen is een mogelijkheid. De Nije Feart is doorgaand vaarwater. Vanaf hier kunt u heel Friesland (en verder) bereiken. Jachthavens zijn er onder meer in De Veenhoop en Drachten. 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 binnen tien minuten, waardoor Drachten en Heerenveen in 20 en Groningen in 45 autominuten te bereiken zijn. Leeuwarden ligt op 30 minuten en in Amsterdam bent u in anderhalf uur.

Tot slot

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



Kenmerken

Woonoppervlakte: 92 m²

Inhoud: 409 m³

Perceelgrootte: 6.760 m²

Aantal slaapkamers: 2

Aantal badkamers: 1

Verwarming: Remeha 28c cw4 2018

Isolatie: Volledig geïsoleerd

Aanvaarding: In overleg

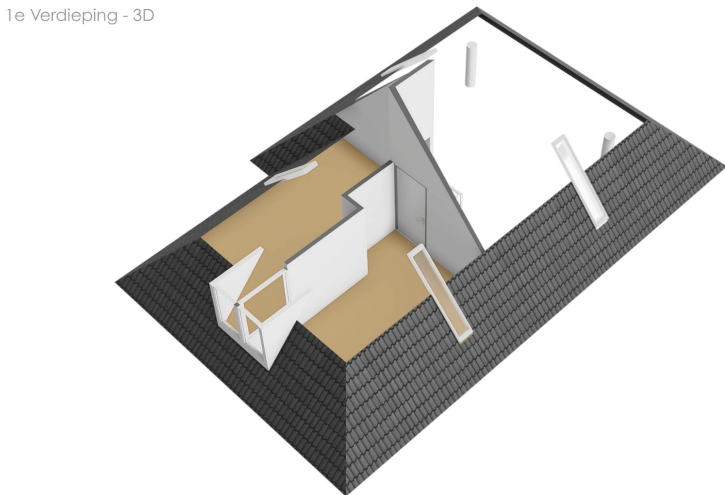
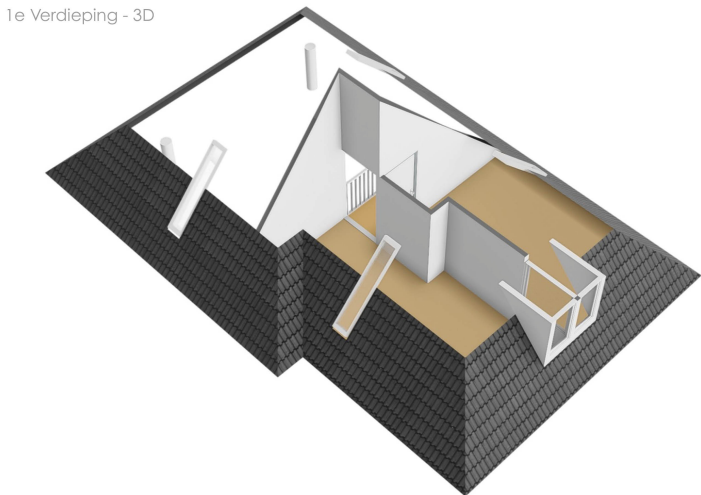
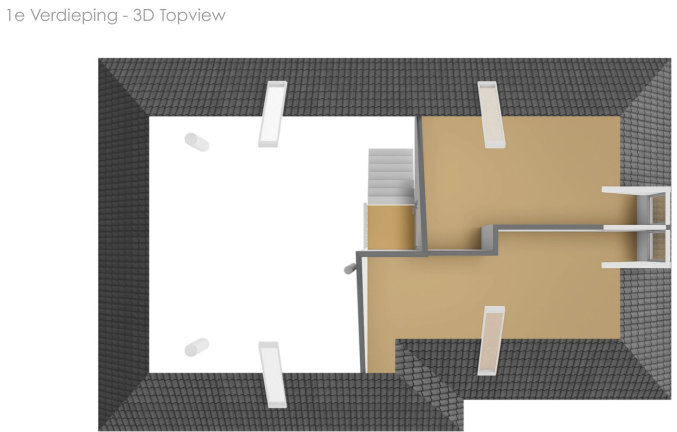
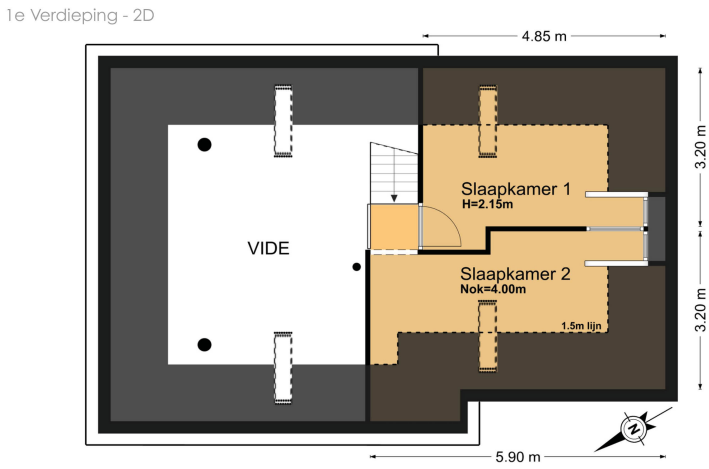
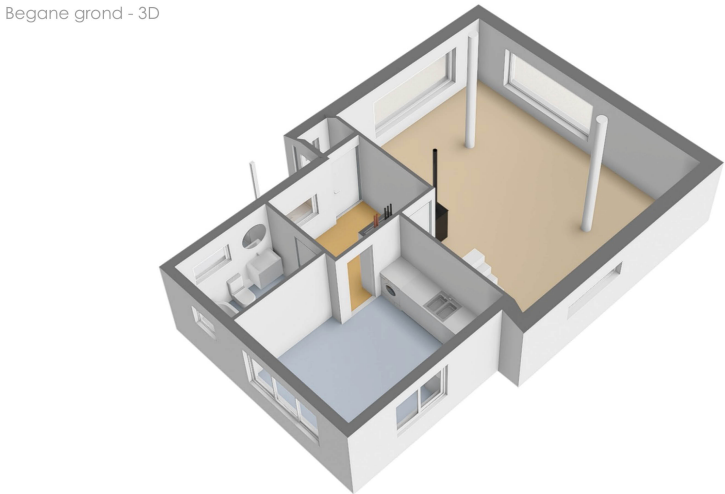
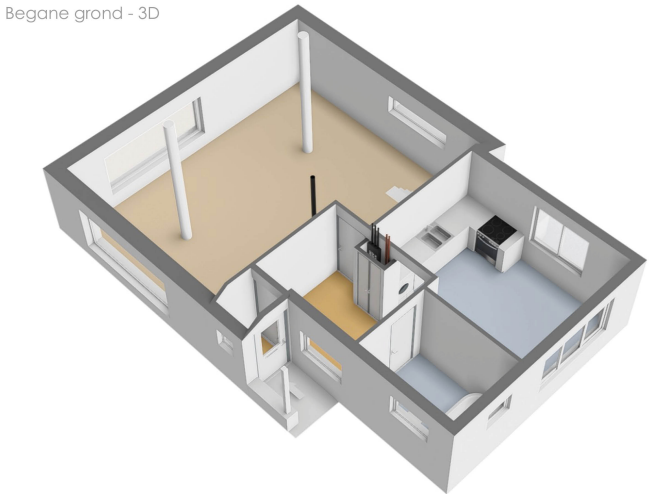
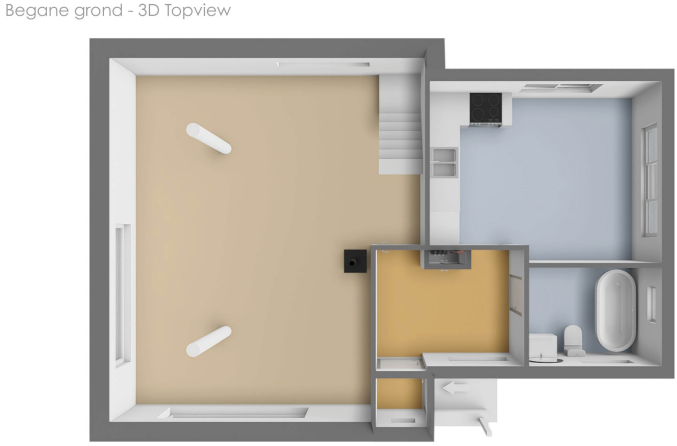
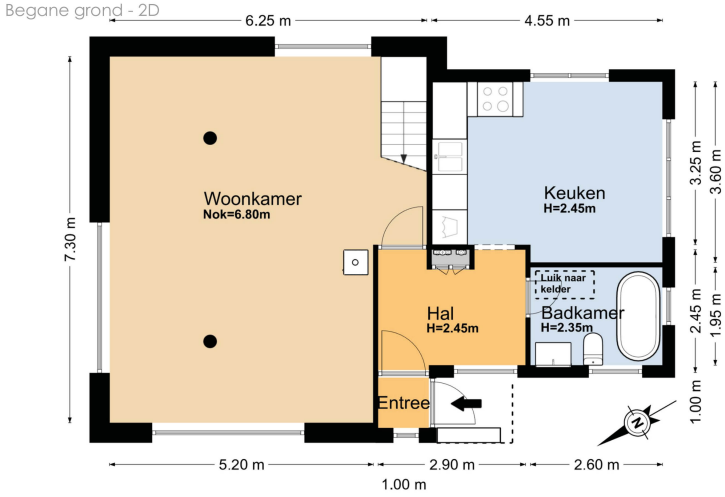




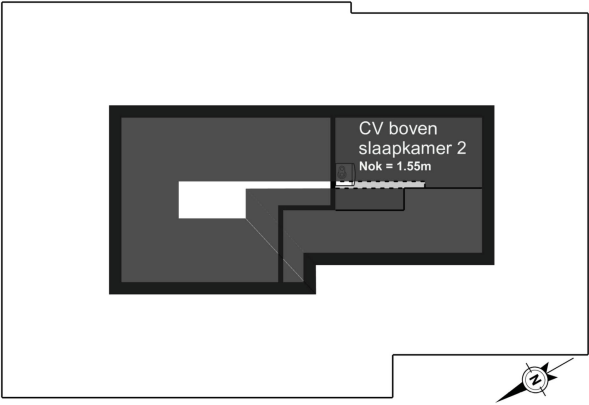




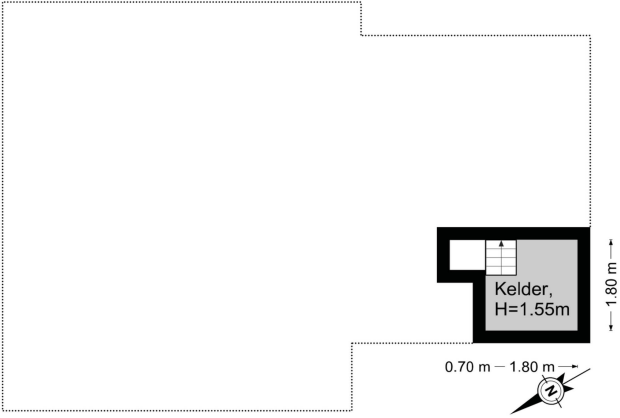




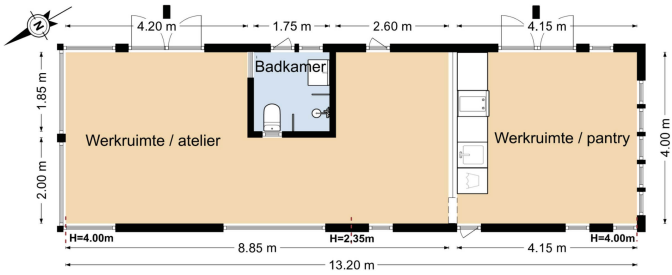
Vliering - 2D



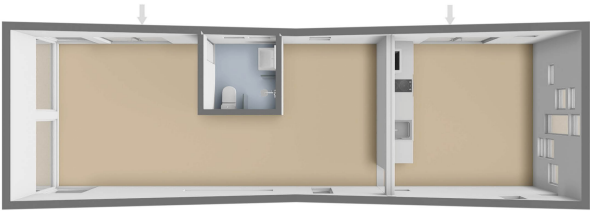
Kelder - 2D



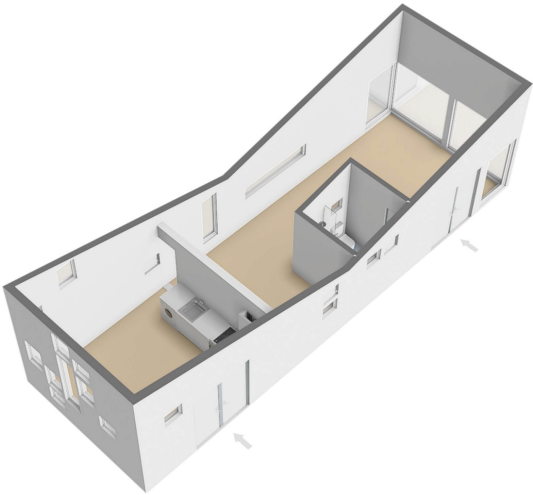
Bijgebouw 1 - 2D



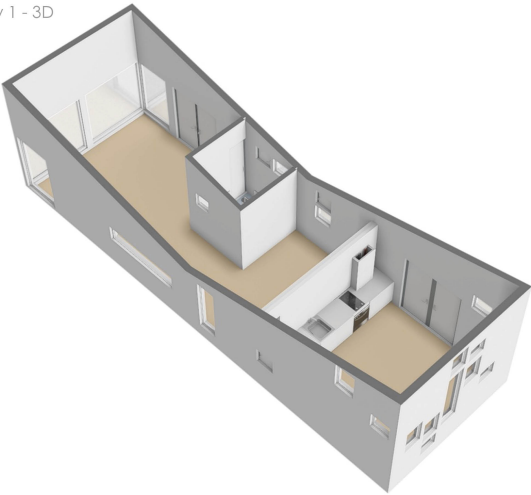
Bijgebouw 1 - 3D Topview



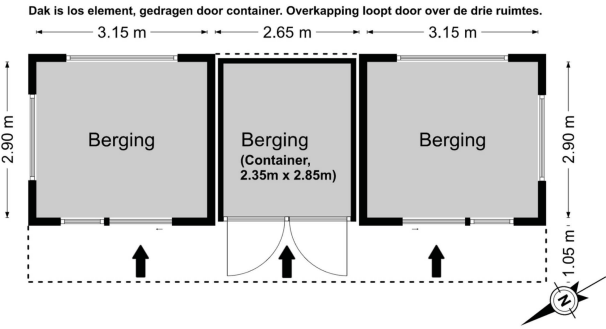
Bijgebouw 1 - 3D



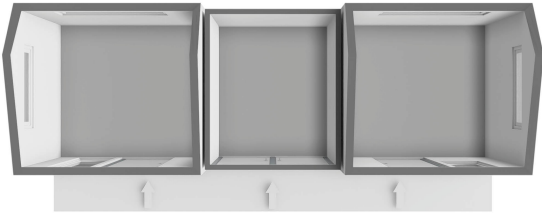
Bijgebouw 1 - 3D

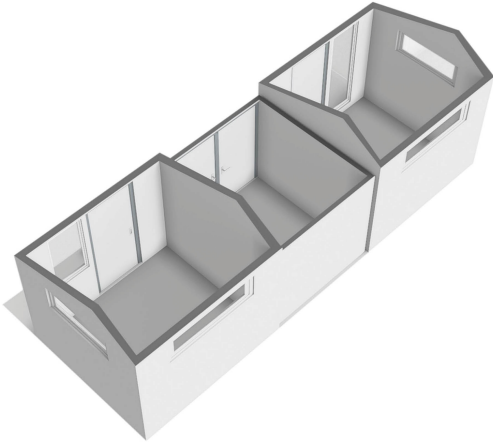
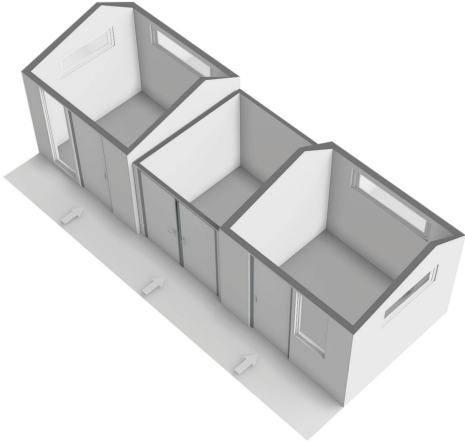


Bijgebouw 2 - 2D



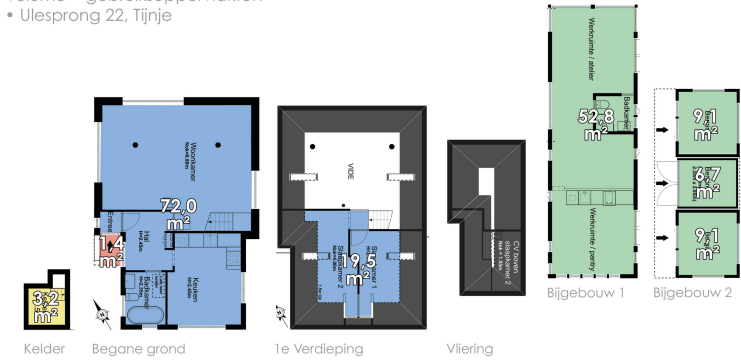
Bijgebouw 2 - 3D Topview





Volume + gebruiksoppervlakten

• Ulesprong 22, Tijnje



Volume:
- Woning ± 409,2 m³

Gebruiksoppervlakten:	
Wonen (Woning)	91,5 m²
Overige inpandige ruimte	3,2 m²
Gebouw gebonden buitenruimte	1,4 m²
Externe bergruimte	77,7 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 91 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.
