

Ulesprong 22 Tijnje

Wonen (en werken) in een inspirerende en weelderig groene omgeving

mijn buitenplaats
MAKELAARDIJ

funda VBO MAKELAAR



Prijs op aanvraag

Ulesprong 22 Tijnje

Wonen (en werken) in een inspirerende en weelderig groene omgeving

Aan het eind van een doodlopend weggetje richting de Friese boezem, staat een compacte woonboerderij, een vrijstaand bijgebouw van 53m2 incl. badkamer en pantry; een schuur en een grote landschappelijke tuin van 6.760m2. Aan de architectuur van woonhuis en bijgebouw - nu in gebruik als atelier maar eenvoudig geschikt te maken voor mantelzorg of gastenverblijf - is veel zorg besteed. De tuin wordt al ruim 20 jaar beheerd met het oog op het vergroten van de biodiversiteit. Respect voor de 'genius loci', voor historie, landschap, planten en dieren vormde voor de huidige eigenaren, ontwerpers van beroep, het uitgangspunt. Het heeft een sfeervol geheel opgeleverd waar de luxe zit in ruimtelijkheid, materiaalgebruik en oog voor detail. De combinatie van locatie, wonen en werken, van architectuur en natuur, privacy en gemeenschap maken van Ulesprong 22 een object dat je niet elke dag tegenkomt.

Locatie

Het driehoekige perceel grenst aan een boezemvaart en de dijk van de Nije Feart. We zijn hier in een polderlandschap, drie kilometer ten noordwesten van het dorp Tijnje. Aan de andere kant van Tijnje, twee kilometer verderop, ligt de A7. U bent er in zes autominuten. Niet dat daar op deze plek iets van te merken is overigens. Hier komt u tot rust, kijkt u over 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.

De woning (1935)

De woonboerderij is met een groot gevoel voor esthetiek in een aantal fases verbouwd en gemoderniseerd. In samenwerking met een architect is werkelijk alles aangepakt. Het resultaat is een nieuw huis ‘in een oude jas’: een samenhangend geheel van oud en nieuw, rustiek en strak, eenvoud en modern comfort. De boerderij heeft energielabel A.

Via de zijentree komt u in de hal. Woonkamer, keuken en badkamer liggen hier omheen. Ruimtelijk hoogtepunt van de woning, letterlijk en figuurlijk, vormt de woonkamer. Deze oorspronkelijke stalruimte, met een hoogte van bijna 7 meter, is tijdens de verbouwing in ere hersteld. In het dak zitten twee verticale ramen en twee grote kozijnloze ‘picture windows’ geven uitzicht op de tuin. Het horizontale raam aan de zuidoostkant kan worden opengeschoven. Hoort u de vogels al zingen?

In de winter geven de roodbruine stenen, de Muninga-houten bekleding van de kap, de okergele kleur van het leemstuc op de muur 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, gesitueerd in de voormalige woonkamer dateert van 2012. De wanden zijn ook hier afgewerkt met leemstuc. In de badkamer (2020) vindt u een wastafel, toilet en bad. Hier bevindt zich ook de toegang tot de kelder. Een van de ramen kijkt uit op de grote eik in de tuin. Bijzonder toch, om vanuit uw bad de vogels in de boom te kunnen bekijken?

Overal in de boerderij, met uitzondering van de badkamer en de slaapkamers op de eerste verdieping, ligt vloerverwarming. 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. Het vernieuwen en isoleren van het dak gaf de boerderij een iets bredere ‘hoed’.
De buitengevel van het voorhuis is afgewerkt met kalei. Kaleien is een oude schilder- en pleistertechniek die een mat en licht gestructureerd effect geeft. De kleuren zijn, net als van de leemstuc binnen, natuurlijker dan die van latexverf, reden voor de huidige eigenaren om voor deze afwerking te kiezen.

Een open stalen trap in de woonkamer leidt u naar de eerste verdieping van het voorhuis. Hier vindt u twee slaapkamers, met boven het plafond van een van de slaapkamers een vliering. De andere slaapkamer is open tot aan de nok van het dak. Een dakkapel en twee dakramen, identiek aan die in de woonkamer, zorgen voor de lichttoetreding.

Het bijgebouw* (2015/2016)

Om de gebruiksmogelijkheden van Ulesprong 22 te vergroten werd iets verder van de straat een multifunctioneel te gebruiken ruimte van 53m2 gebouwd: u kunt er in werken, het gaan gebruiken als mantelzorgwoning of als gastenverblijf. Het bouwwerk, houtskeletbouw op een betonnen fundering, is bekleed met brandwerende cementvezelplaat waarop in horizontale belijning teak-regels zijn gemonteerd. Ook de binnenzijde is met hout bekleed.

Het gebouw heeft een bijzondere vorm. Twee identieke, schuin omhooglopende gebouwen lijken rug aan rug te staan. Het laagste punt in het midden is 2,3m hoog; de beide uiteinden elk 4m. Het gebouw bestaat uit twee ruimtes en beschikt over een pantry en een badkamer met douche, toilet en wastafel. Er is elektrische vloerverwarming en op het dak liggen 12 zonnepanelen. Het ene deel heeft verticale raampartijen, het andere horizontale. De zuidwestkant kijkt uit op bos en woning. Het enorme panorama-raam aan de noordoostkant op de molen, de tuin en de dijk









langs de vaart. De natuur bevindt zich hier bijna tastbaar om u heen. 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.
** Wanneer u plannen hebt voor een nieuwe invulling van (een van) de (bij)gebouwen, is het raadzaam bij de gemeente Opsterland te informeren naar de mogelijkheden en/of bezoekt u de website van ruimtelijkeplannen.nl of omgevingswet.overheid.nl.*

De Tuin

De boerderij staat in de uiterste zuidwesthoek van het perceel. Daar grenzen woning en tuin aan de weg en het perceel van de buren. De rest van het terrein is volledig privé: hier bent u in uw eigen wereld. De afwisseling van water, bomen, struwelen en open stukken maken het terrein heel divers en jaarrond een paradijs voor flora en fauna. De tuin voldoet aan alle eisen van een 'tuinreservaat', een initiatief van Vroege Vogels uit 2011. Nectar van bloeiende planten en bomen is er van januari tot oktober. Het voorjaar is met een overvloed aan bloeiers een feest. Er wordt gefaseerd gemaaid met een maaibalk en elektrische bosmaaier. Het maaisel wordt afgevoerd. Achttien vogelsoorten werden er afgelopen voorjaar waargenomen en ook de soortenrijkdom aan insecten, vlinders, amfibieën en zoogdieren is groot. Biodiversiteit als leidraad voor het beheer heeft z'n vruchten afgeworpen.

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 Sleedoorn-bosje 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.
Overige buitenruimte

De schuur (2019) 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

De kracht van Ulesprong 22 ligt in de combinatie van oud en nieuw, van wonen en werken, architectuur en natuur, privacy en nabuurschap. U bevindt zich weliswaar in het buitengebied, maar de voorzieningen zijn dichtbij. Binnen 4 autominuten en 12 fietsminuten bent u in het dorp. Tijnje is een hecht dorp met een uitgebreid verenigingsleven. U vindt er basisonderwijs en een apotheekhoudende huisarts. Voor de dagelijkse boodschappen, winkel-, sport-, horecavoorzieningen kunt u terecht in Gorredijk (10 autominuten). Ook voortgezet onderwijs vindt u daar.

De omgeving leent zich bij uitstek voor wandelen en fietsen. Natuurgebied De Deelen is vlakbij. En ook de bos- en natuurgebieden rond Beetsterzwaag en Oranjewoud/Heerenveen bevinden zich op korte afstand. Op de A7 bent u in 6 minuten, waardoor Drachten en Heerenveen in 20 en Groningen in 45 autominuten te bereiken zijn. Leeuwarden ligt op 30 minuten; in Amsterdam bent u in anderhalf uur. Ook varen is een mogelijkheid. Via de Nije Feart (doorgaand vaarwater) kunt u heel Friesland (en verder) bereiken. Jachthavens zijn er onder meer in De Veenhoop en Drachten.

Tot slot

Wij nodigen u van harte uit om Ulesprong 22 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 geisoleerd
Aanvaarding:	In overleg

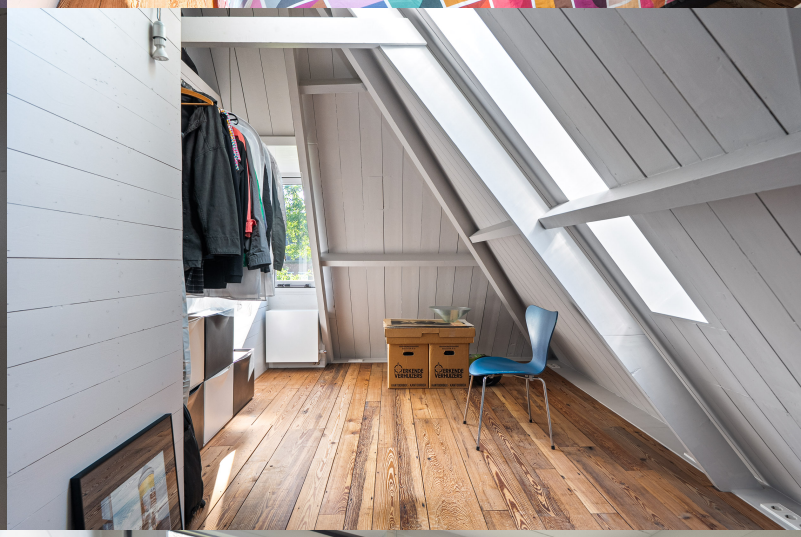






























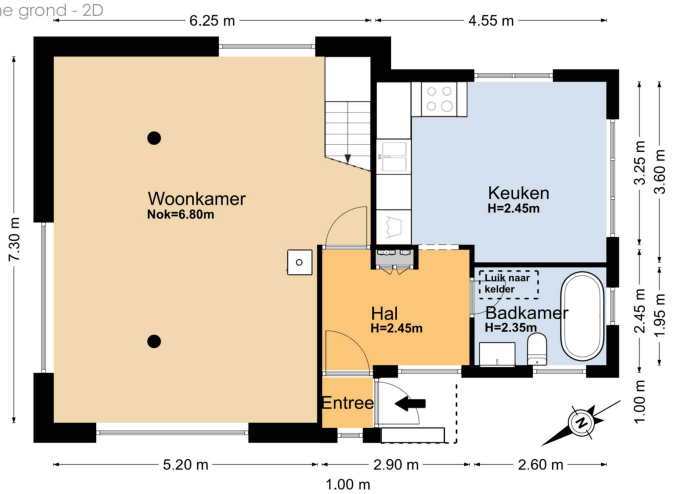









Begane grond - 2D



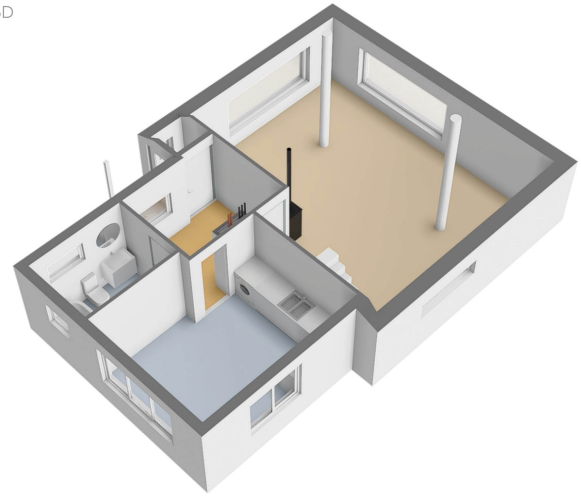
Begane grond - 3D Topview



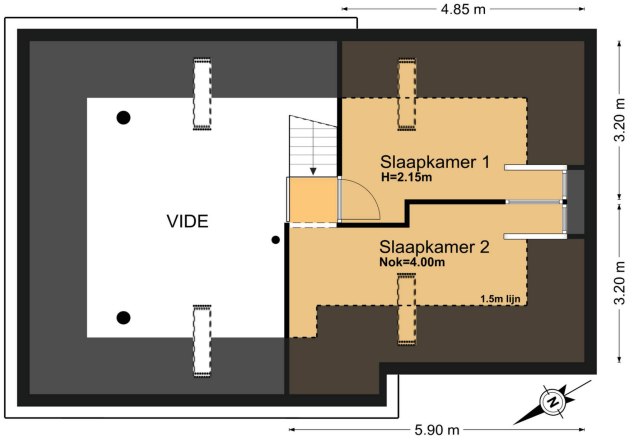
Begane grond - 3D



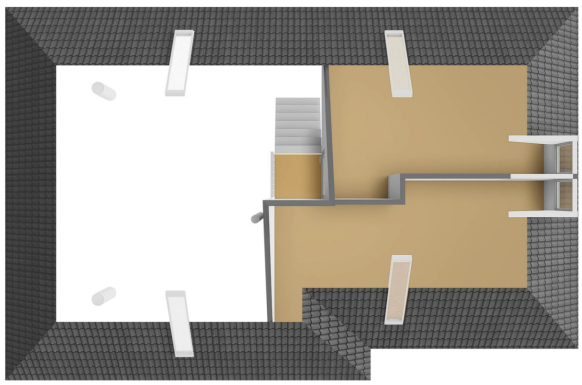
Begane grond - 3D



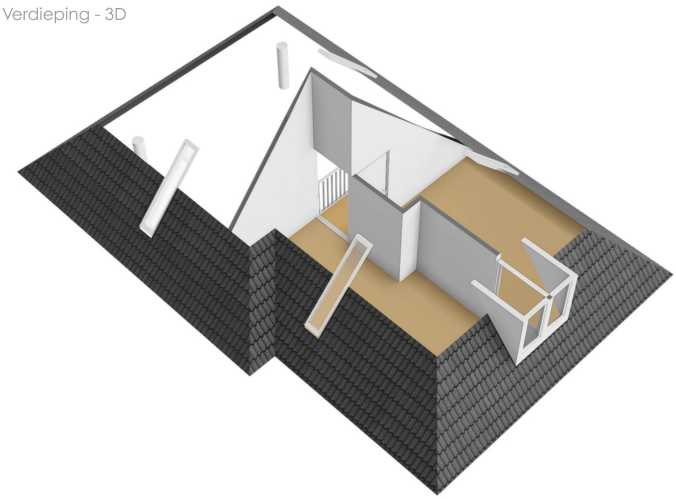
1e Verdieping - 2D



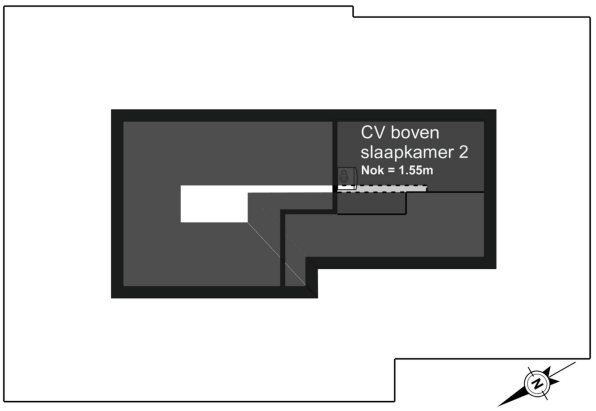
1e Verdieping - 3D Topview



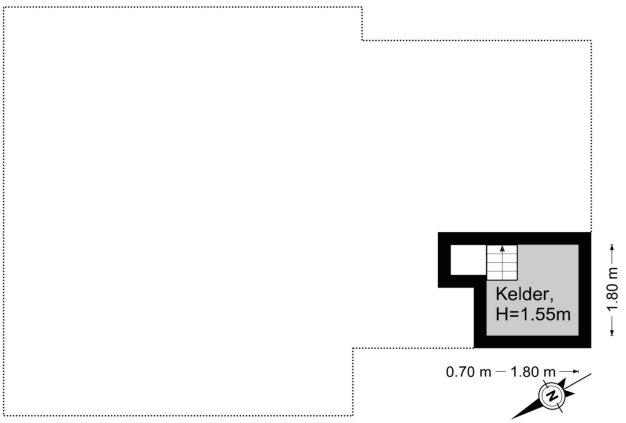
1e Verdieping - 3D



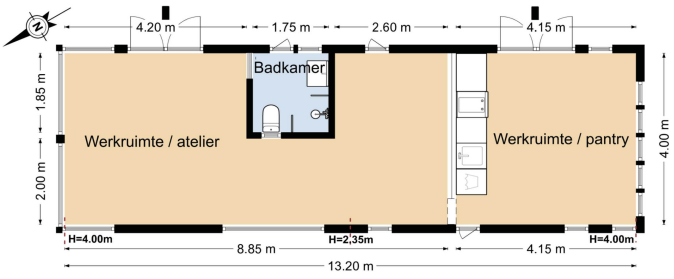
Vliering - 2D



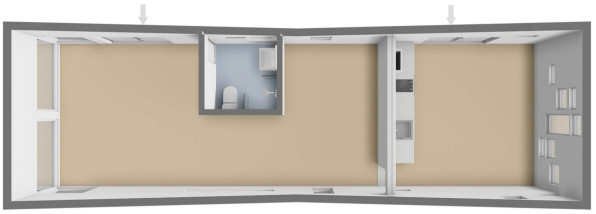
Kelder - 2D



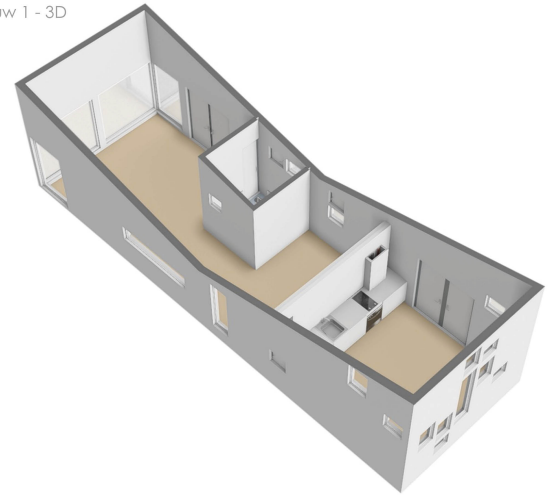
Bijgebouw 1 - 2D



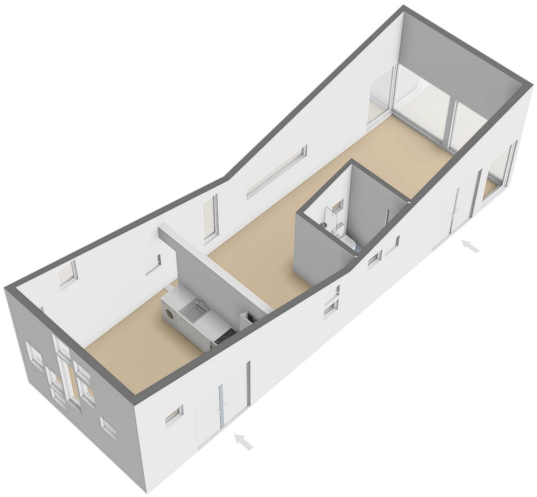
Bijgebouw 1 - 3D Topview



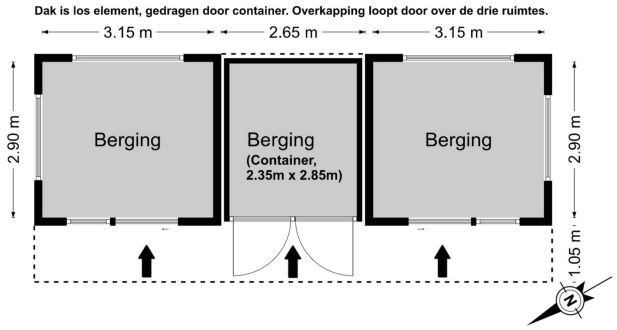
Bijgebouw 1 - 3D



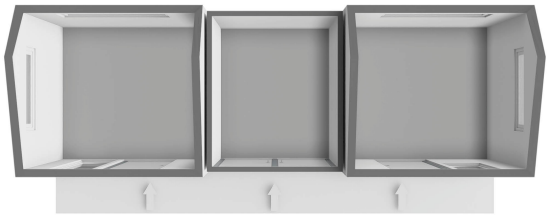
Bijgebouw 1 - 3D



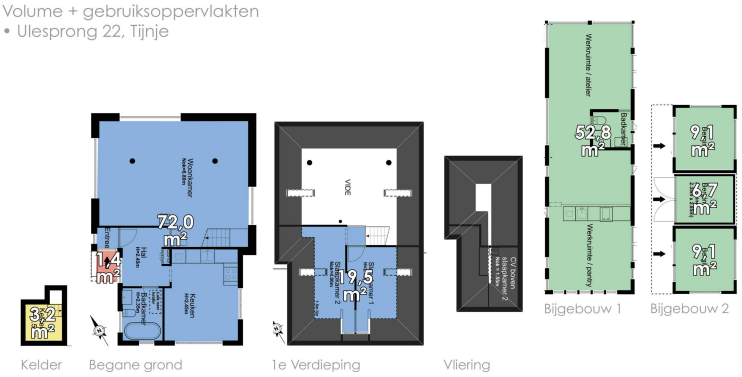
Bijgebouw 2 - 2D



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 bouwkwaliteit 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.