



# DE WAARD

makelaars & taxateurs

*Een waardevol advies!*



**Te koop**  
€ 450.000,- k.k.

**Menaam**  
Rypsterdyk 19



De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker  
0517-393931 | info@waard.nl | www.waard.nl



# Rypsterdyk 19

Een woning, als deze, komt u niet vaak tegen. Een statige verschijning gelegen aan de doorgaande weg aan de zuidzijde van het dorp. De woning is in 1917 rijkelijk gebouwd en vertoont gelukkig nog altijd veel authentieke en karakteristieke elementen, waaronder een sierlijk metselwerk met onder andere speklagen en hanenkammen, glas-inloodramen, het gebruik van Draaisma De Vries dakpannen afgemaakt met een dubbele piron, ornamenten op het plafond en zeer fraai houtsnijwerk in de trap.



De woning is geheel vrijstaand, gelegen op 784m<sup>2</sup> eigen grond en heeft een ruime oprit geschikt voor meerdere auto's en een garage met elektrische sectionaaldeur. Door de toch wel immense heg geniet u in de achtertuin van absolute privacy.



Het gebruiksoppervlak wonen meet ca. 129m<sup>2</sup> groot en de inhoud bedraagt ca. 544m<sup>3</sup>. Het geheel is door de laatste bewoner altijd uitstekend onderhouden, maar is op delen wel gedateerd. Ook voor de energetische prestaties valt er nog veel winst te behalen. Zowel het dak, als de vloer, zijn niet na-geïsoleerd. De houten kozijnen zijn grotendeels voorzien van dubbel glas. De verwarming geschiedt middels radiatoren, die zijn aangesloten op een eigen Intergas HR-combiketel van 2012. Al met al resulteert dit in een energielabel F.

## INDELING

### Parterre

Hal/entree met opgang, meterkast en diverse andere vaste kasten. Fraaie woonkamer met een verlaagd plafond, gashaard/rookkanaal, opslaan deuren richting de achtertuin, erker aan de voorzijde van de woning en een erker aan de zijkant van de woning. Deze laatste heeft openslaande deuren en kan afgesloten worden door middel van suitedeuren. Toilet met fonteintje. Dichte keuken voorzien van aanrechtblok met dubbele spoelbak, vierpits gasplaat, oven en een boerendeur richting de achtertuin. Ketelhok met hier de CV-installatie. Garage van ca. 18m<sup>2</sup> (3,04x5,88).



### Verdieping

Overloop. Slaapkamer I met een balkon aan de voorzijde van de woning en een ruime berging. Slaapkamer II met kastenwand. Slaapkamer III voorzien van een dakkapel. Via de derde slaapkamer is er toegang tot de badkamer met zitbad, inloopdouche, toilet en wastafel.







De Waard Makelaars | Hertog van Saxenlaan 80, 8802 PP Franeker  
0517-393931 | [info@waard.nl](mailto:info@waard.nl) | [www.waard.nl](http://www.waard.nl)



**DE WAARD**  
makelaars & taxateurs

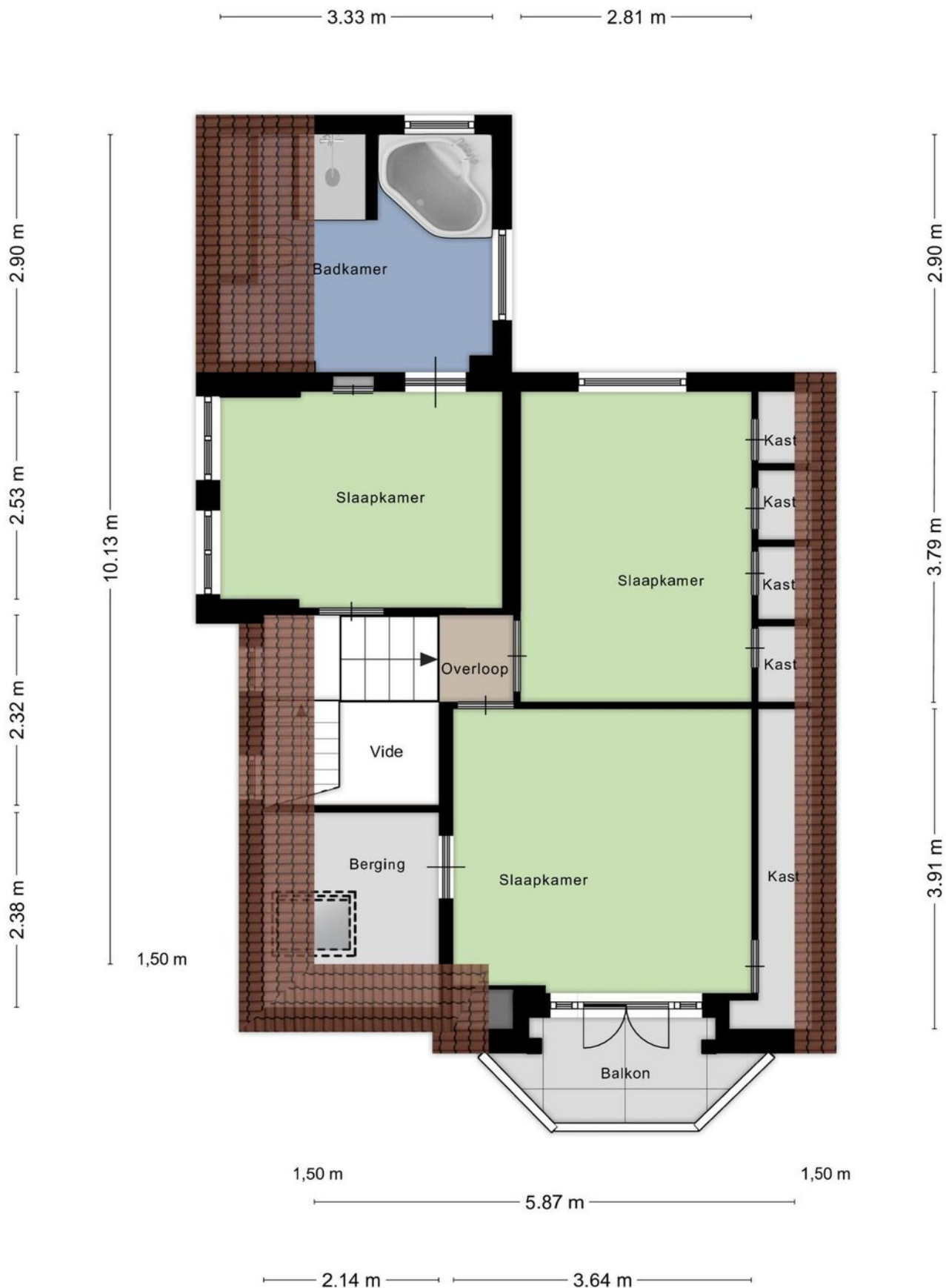






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

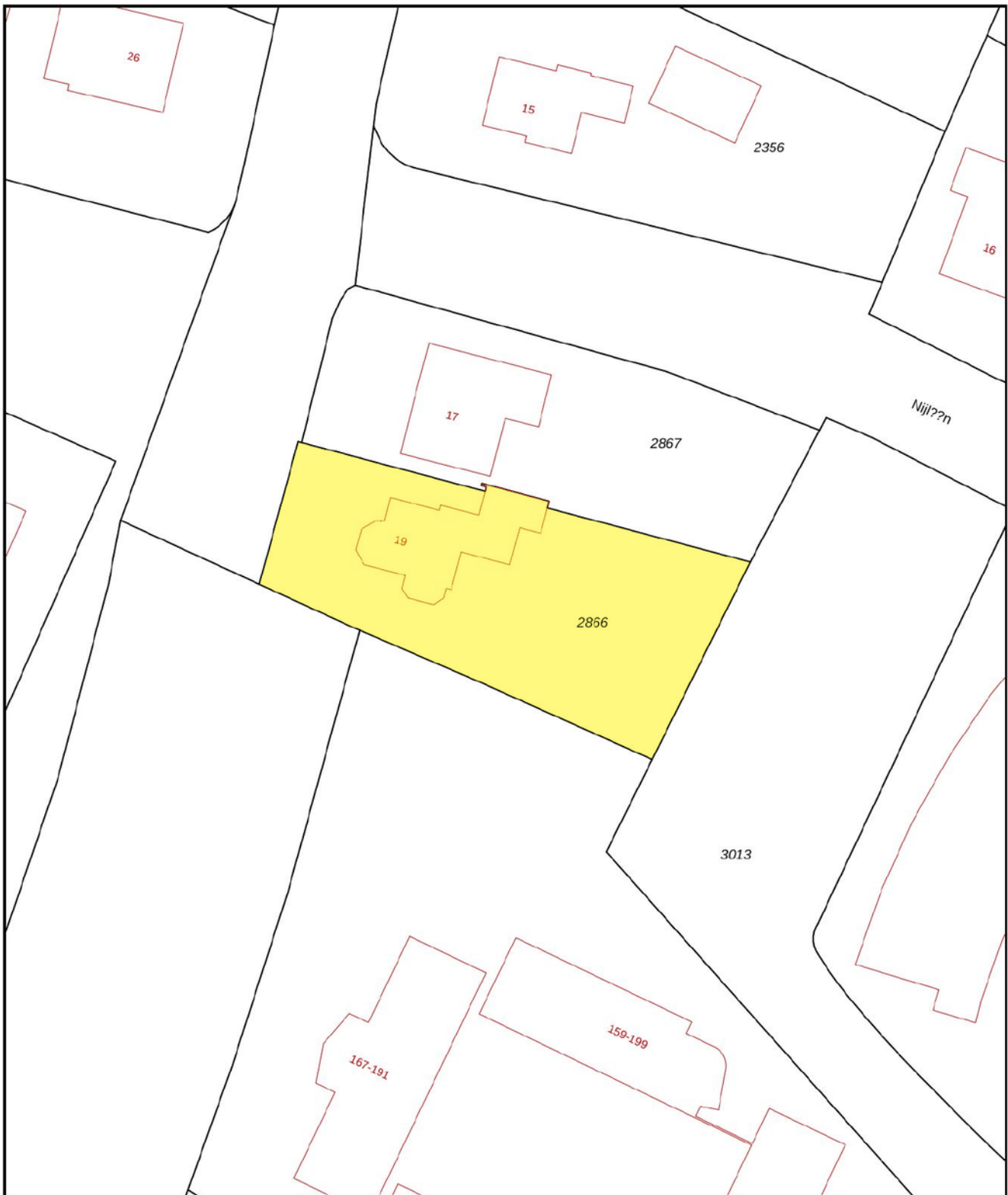




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl







|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Beetgum</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2866</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|---|---|---|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## Bijzonderheden en kenmerken

- Statige vrijstaande woning met garage;
- Gelegen op een ruime kavel van 784 m2 eigen grond;
- Groene achtertuin met veel privacy;
- Gunstig gelegen t.o.v. voorzieningen en uitvalswegen (A31);
- Verkoop onder voorwaarden 'As is, where is'.

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Inhoud             | 544 m <sup>3</sup>  |
| Woonoppervlakte    | 129 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte | 784 m <sup>2</sup>  |
| Bergruimte         | 9 m <sup>2</sup>    |
| OZB                | € 623,=             |
| Waterschapslasten  | € 334,=             |
| Gemiddeld verbruik |                     |
| Gas                | 2.000m <sup>3</sup> |
| Elektra            | 2.080kWh            |





# Belangrijke informatie bij deze brochure

*Namens opdrachtgever danken wij u voor de getoonde belangstelling voor dit object. Alle informatie wordt strikt vrijblijvend door De Waard Makelaars en opdrachtgever verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid en kunnen er derhalve geen rechten aan deze brochure worden ontleend. Eventuele tekeningen geven slechts globaal de situatie ter plaatse weer en aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend. Wij hechten er veel waarde aan u van tevoren te wijzen op uw rechten. Het is verstandig als u onderstaande punten rustig doorneemt.*

Ondanks onze zorgvuldigheid heeft u als koper ook uw eigen onderzoek plicht. Derhalve vragen wij u, indien u er waarde aan hecht, ook uit eigen beweging bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur, NVM-makelaar of bouwkundige. Uiteraard kunt u diverse instanties daarvoor aanspreken, waaronder Het Kadaster, Gemeente, Nutsbedrijven of bouwkundige adviesbureaus.

Bij recherche is niet gebleken dat de locatie voorkomt op de overzichten ten laste van de Wet Bodembescherming. Derhalve is er geen aanleiding tot het doen uitvoeren van een bodemonderzoek. De kandidaat-koper wordt indien gewenst in de gelegenheid gesteld, op zijn/haar kosten, tot het doen laten uitvoeren van een NEN 5740 bodem- of grondonderzoek.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt nadat niet alleen over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden) maar ook over details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt. Indien dit in de onderhandelingen is afgesproken, zal een eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van benodigde vergunningen of hypotheek) in de koopovereenkomst met een maximale termijn worden opgenomen. Behoudens de gemaakte afspraken gelden er standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, opgesteld door de NVM. Na het vervallen van de ontbindende voorwaarden is koper een waarborgsom (of bankgarantie) verschuldigd ter hoogte van 10% van de koopsom, welke dient te worden voldaan aan de behandelend notaris.

## **Indien een koop tot stand komt, worden in de koopovereenkomst de volgende clausules opgenomen:**

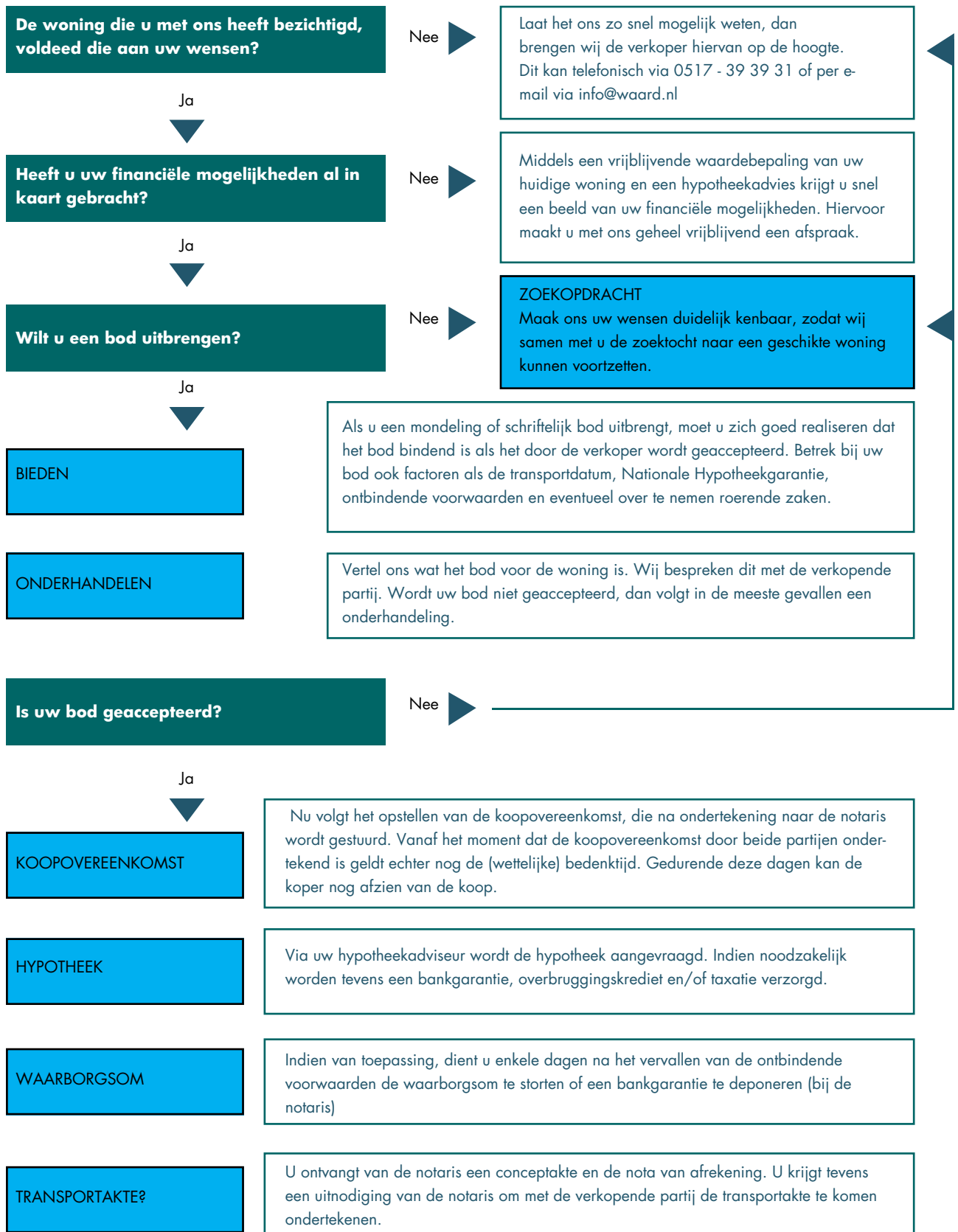
**"As is, where is" - Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ... jaar oud is, dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden en dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.**

**Asbestclausule** - Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Indien achteraf blijkt dat er toch asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt, vrijwaart koper verkoper voor de eventuele gevolgen hiervan.

Indien het object via De Waard Makelaars wordt gekocht komt er slechts een koop tot stand nadat zowel koper als verkoper een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Indien niet binnen 10 werkdagen na de in deze koopovereenkomst genoemde datum een door beide partijen getekende koopovereenkomst door De Waard Makelaars is ontvangen, wordt de overeenkomst



# Het kopen van een huis







## Even voorstellen wie zijn wij...

Al meer dan 25 jaar is De Waard Makelaars en Taxateurs actief in de regio Noord-west Friesland en is ons kantoor gevestigd in Franeker. Met een team van drie medewerkers zijn de lijnen onderling kort en kunnen we snel schakelen. Wij streven naar persoonlijke aandacht voor onze klanten, met oog voor detail. Door onze jarenlange ervaring in de vastgoed wereld weten we waar de uitdagingen liggen. Jan de Waard is de makelaar en taxateur en de ondersteuning wordt verzorgd door Gerda Dijkstra en Jan de Waard jr.

### **Makelaardij**

Wij verkopen en verhuren woningen, bedrijfsonroerend goed, landelijk vastgoed, landerijen en recreatiewoningen. Heeft u een woning bij een collegamakelaar zien staan? Dan kunt u ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Daarnaast kunt u bij ons terecht voor uiteenlopende zaken zoals planschadeverzoeken, conflictbemiddeling, bestemmingsplan advies of onteigeningszaken.

### **Taxeren**

Als één van de weinige Friese taxateurs is Jan de Waard beëdigd taxateur in de sectoren wonen, bedrijfsonroerend goed én landelijk vastgoed. Daarnaast hebben we de REV-titel. Wij taxeren alle soorten onroerend goed voor aankoop, herfinanciering, boedelscheiding, etcetera. Wij werken samen met alle banken en financiële instellingen en streven naar een vlotte afhandeling, zodat u snel verder kunt met uw financieringsaanvraag.





# DE WAARD

makelaars & taxateurs

*Een waardevol advies!*



## Tenslotte

Overweegt u uw woning te verkopen?

Wij komen graag langs voor een gratis waardebepaling/ verkoopadvies.

Wij kunnen uw woning snel en tegen concurrerende prijzen verkopen.

Uitgebreide plaatsing op Funda.nl, hoogtefoto's, interieurfoto's en plattegronden van uw woning als vanzelfsprekend.

No cure, no pay.

Neem vandaag nog contact op voor een vrijblijvende kennismaking

0517 39 39 31



Bedrijfsmatig Vastgoed • Wonen/MKB • Agrarisch Vastgoed

WWW.WAARD.NL

*Een waardevol advies!*

