



## **RYPTSJERK, DE TUNEN 3**

**VRAAGPRIJS € 485.000,= K.K.**



**Telefoon: 0511—469 048**  
**Website: [www.linkmakelaars.nl](http://www.linkmakelaars.nl)**



MODERN, LUXE & ENERGIENEUTRAAL wonen op fraaie locatie!

Op rustige woonstand aan de rand van het dorp, nabij sportfaciliteiten en overige voorzieningen, bevindt zich deze in nieuwstaat verkerende half vrijstaande woning met o.a. groen vrij zicht, stenen garage, compacte carport en zonnige tuin.

Deze moderne woning is in 2020 duurzaam, onderhoudsarm en met hoogwaardige materialen gebouwd en afgewerkt. Alle kozijnen en buitendeuren zijn van kunststof en de goten zijn van zink waardoor er geen sprake is van buitenschilderwerk.

Het betreft een uiterst comfortabele en degelijk gebouwde woning met een A+++ energielabel!

Deze energiezuinige en gasloze woning is uitstekend geïsoleerd en grotendeels voorzien van vloerverwarming. Verwarming en warmwatervoorziening geschiedt door middel van een warmtepomp en door gebruik making van een 16 tal zonnepanelen is de woning volledig energieneutraal. De energielasten zijn zo goed als nihil!

Het fraaie metselwerk in combinatie met onder meer de strakke dakkapel aan de voorzijde zorgen voor een bijzondere en eigentijdse uitstraling van het geheel.

In de zonnige en groene achtertuin met achterom en groot zonneterras met sfeervolle overkapping/veranda is op het zuiden gesitueerd, hier kun je heerlijk van het zonnetje genieten! De kavel meet 286 m<sup>2</sup> eigen grond en op de brede oprit is ruim voldoende parkeergelegenheid.

Het geheel is op een rustige kindvriendelijk locatie in brede 'groene' straat gelegen, aan de voorzijde heb je vrij uitzicht op gemeentelijk groen. Op loop- en fietsafstand vind je de dorpsvoorzieningen en openbaar vervoer (o.a. treinstation).

Ryptsjerk is een prachtige woonlocatie in het fraaie Friese coulisselandschap, je kunt er genieten van de rust, natuur en ruimte die het dorp je biedt met alle voorzieningen van de stad Leeuwarden binnen handbereik!

*De inrichting is neutraal, eigentijds en in nieuwstaat waardoor je deze prachtige woning zo kan betrekken!*





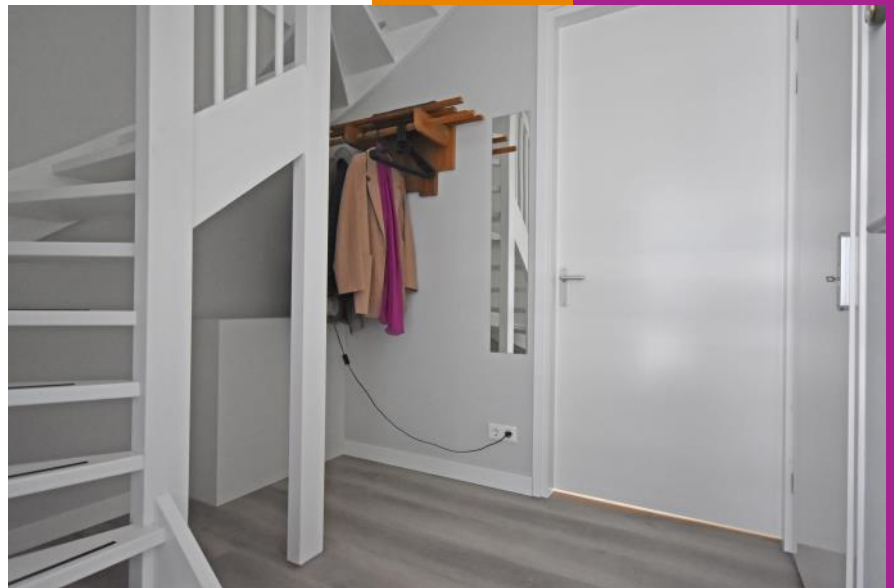
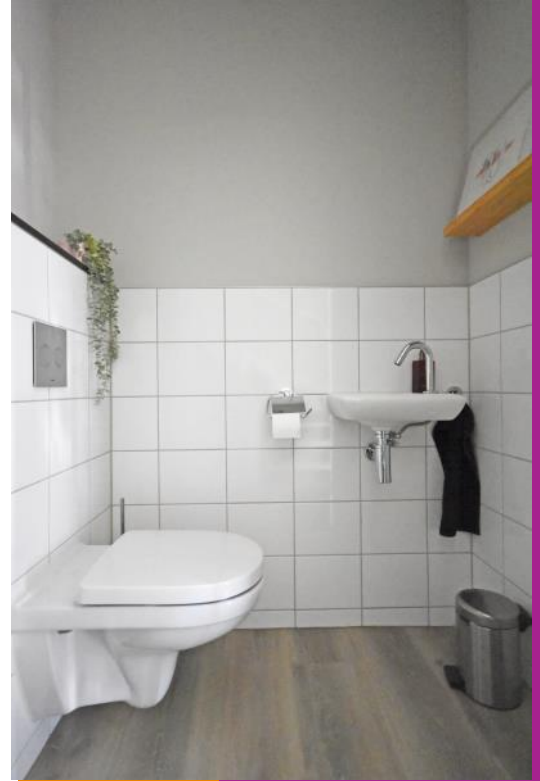




Begane grond: zij-entree, hal, vrijdragend toilet met fonteintje, ruime en zonnige L-vormige woonkamer met groen vrij uitzicht en schuifpui naar veranda/overkapping, open keuken met moderne speelse U-opstelling v.v. kwaliteits inbouwapparatuur en veel bergruimte, uitpandige bijkeuken met tuindeur, spoelbakje, witgoed-aansluitingen en doorgang naar garage met compacte carport/luifel.

*De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming met moderne duurzame PVC vloerafwerking.*

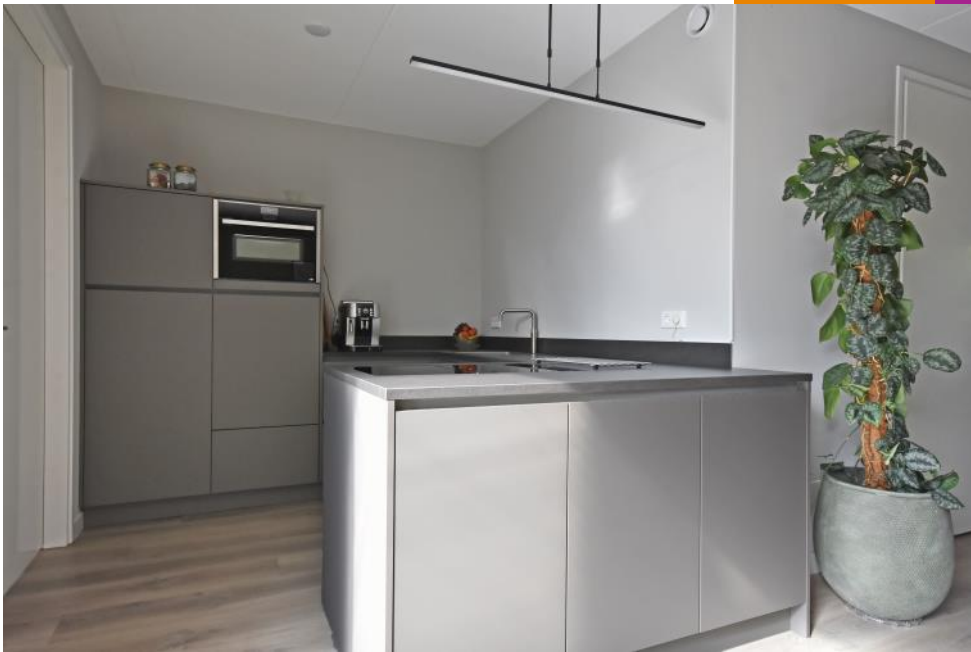








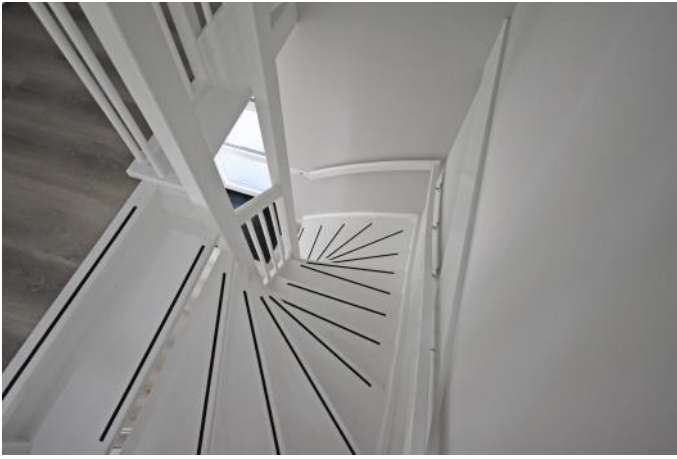


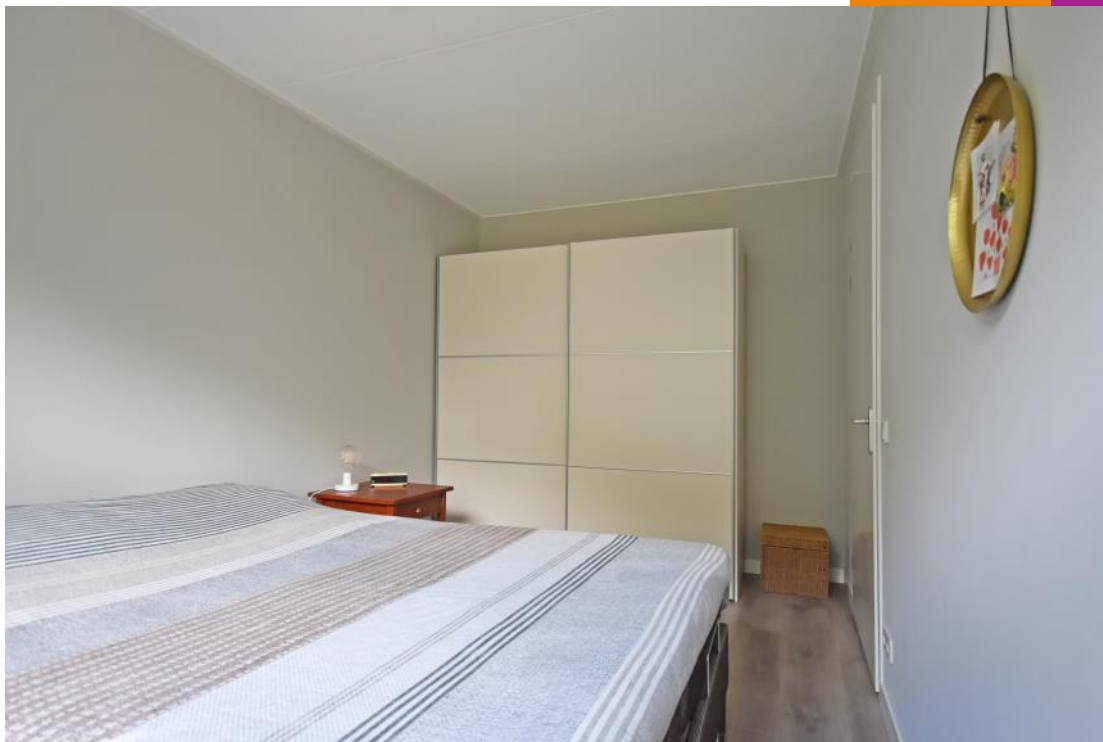




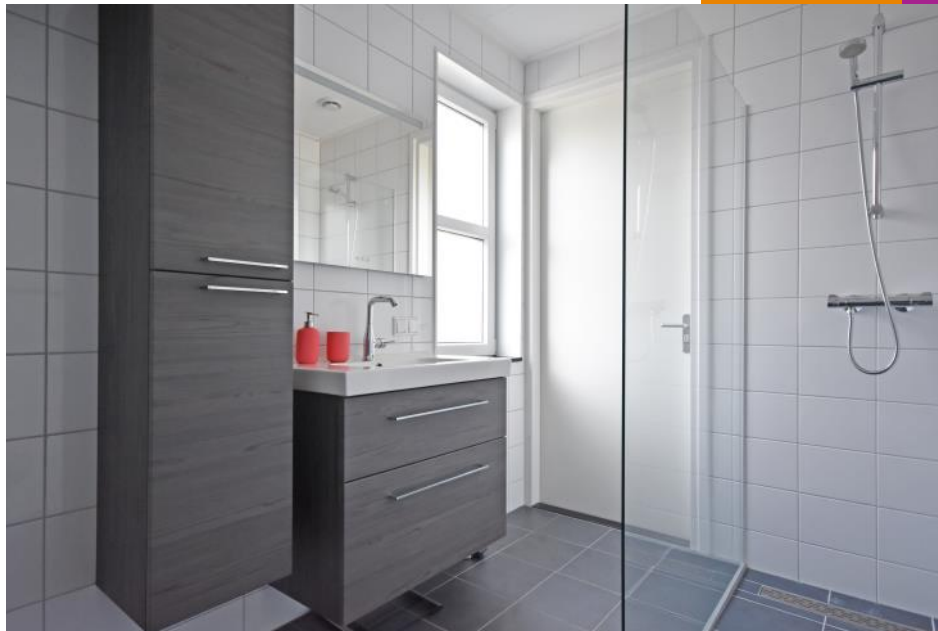
1e verdieping: overloop met PVC vloer, 3 ruime slaapkamers met PVC vloer, moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, vrijdragend toilet en vloerverwarming.





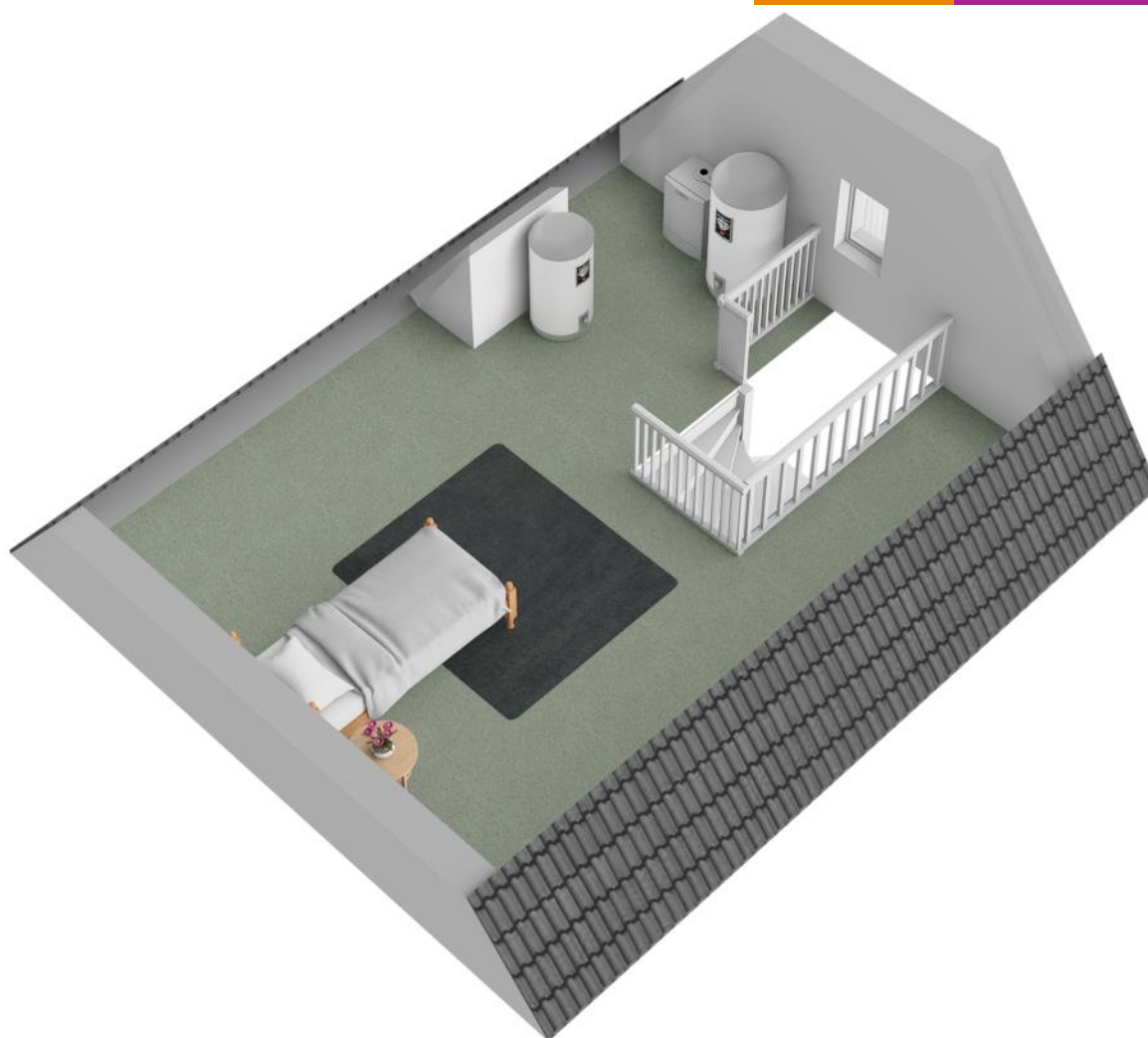




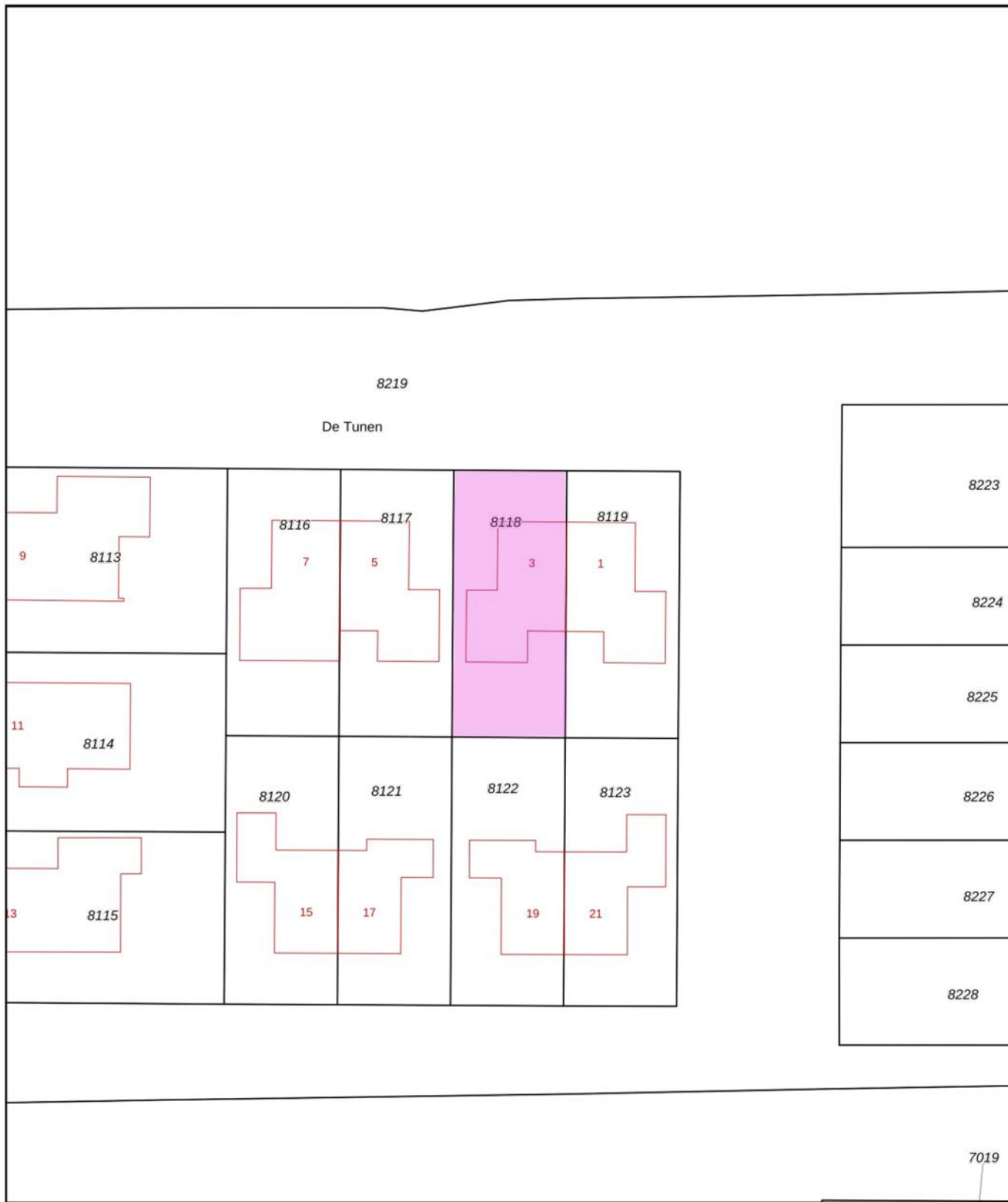




2e verdieping: vaste trap naar ruime zolderverdieping met berg- en technisch ruimte en mogelijkheid voor realiseren van 4e (slaap)kamer.







<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardegarijp</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 8118</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 oktober 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.



3.90 m 2.20 m

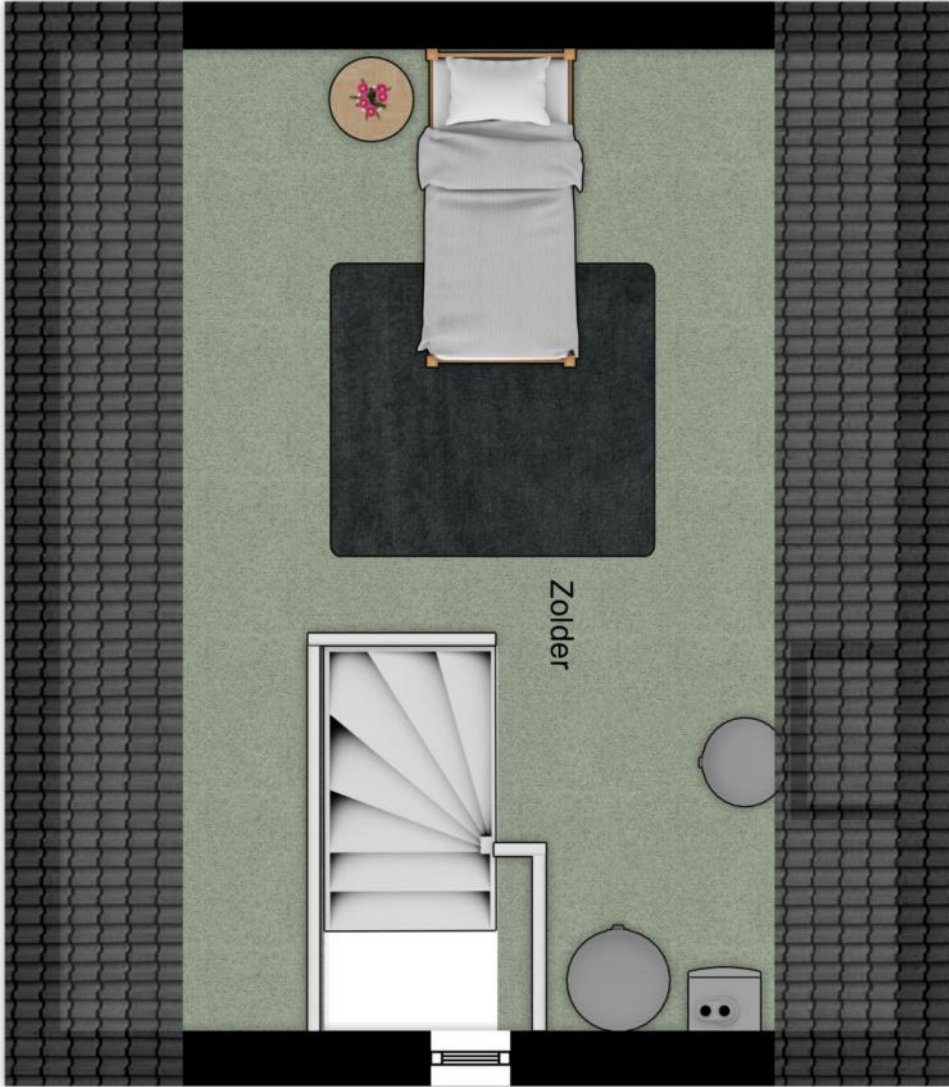
4.07 m  
4.96 m



3.29 m  
2.37 m  
3.26 m

2.69 m 3.41 m





### **Aanvullende informatie :**

- Deze brochure is met zorg samengesteld op basis van de ons, door o.a. de verkoper aangeleverde informatie en tekeningen. Wij zijn niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie in de brochure. De eventuele tekeningen en maten zijn indicatief bedoeld.
- Er kunnen geen rechten aan deze informatie worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren kopers voorafgaande aan het nemen van een definitieve aankoopbeslissing zelf onderzoek te doen en duidelijk te zijn richting de verkoper welke informatie van doorslaggevend belang is.
- De onroerende zaak dient bij eigendomsoverdracht de eigenschappen te bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand is gekomen. Voor de afwezigheid van andere verborgen gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u uiteraard de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te doen.
- **Asbestclausule:** Indien de woning gebouwd is voor 1993, zal standaard in de koopakte de volgende clausule worden opgenomen.  
*Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de onroerende zaak en eventueel de vloerbedekking, niet uit te sluiten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.*
- **Koopovereenkomst:** als de koper en verkoper het eens worden dan is er in beginsel een overeenkomst, voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd, hierbij wordt gebruik gemaakt van de modelkoopakte van de NVM.
- **Bedenktijd:** na overhandiging van een kopie van de door beide partijen ondertekende koopakte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.
- **Notaris:** naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld).
- **Voorbehouden:** indien tijdens de onderhandeling duidelijk kenbaar gemaakt wordt dat de koper een financieringsvoorbehoud, eventueel onder Nationale Hypotheek Garantie, wenst te hanteren, zal daarvoor in de koopakte een termijn van vijf weken, na datum mondelinge overeenkomst, worden opgenomen
- **Bankgarantie:** tot enige zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de koper zal een bankgarantie in de koopovereenkomst worden opgenomen. De koper zal binnen 5 weken na ondertekening van de koopakte een onvoorwaardelijke bankgarantie, groot 10 % van de koopsom, gesteld moeten hebben conform art. 4.1 van de koopakte. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom van 10 % bij de notaris storten.
- **Oplevering:** de woning wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- Ten tijde van de eigendomsoverdracht bij de notaris zal er van het verkochte een energielabel aanwezig zijn.
- De Algemene Consumenten-voorwaarden NVM zijn van toepassing op onze werkwijze.