



RYPTSJERK, NIEUWLANDSWEG 1

VRAAGPRIJS € 545.000,= K.K.



Telefoon: 0511—469 048
Website: www.linkmakelaars.nl



Wilt u graag het hele jaar genieten van rust, ruimte en natuur en nabij de voorzieningen wonen?

Dan is dit uw kans, u kunt nu vrij gaan wonen op een schitterende locatie in een prachtig gebied met vele voorzieningen op loop/fietsafstand! Deze vrijstaande woning met eigen perceel weiland (totaal 12.100 m²) grenst direct aan natuurgebied 'het Bûtenfjild' (de Bouwepet) welke naadloos overloopt in het beschermde Natura 2000-gebied 'de Grutte Wielen'. Hier vindt u nog echte rust, landelijke weidse uitzichten, stilte, ruimte en natuur!

De ligging onder de rook van Leeuwarden aan de rand van het gemoedelijke dorp Ryptsjerk maakt deze schitterende plek in de gewilde 'Trynwâlden' voor velen aantrekkelijk. U kunt hier volop genieten van het dorpse buitenleven!

Deze twintiger jaren woning is netjes onderhouden echter eenvoudig ingericht. Renovatie, verduurzaming en modernisering zal veelal wenselijk zijn doch door de ligging is dat zeker de investering waard. Verwarming geschiedt deels door middel van gaskachels en in 2023 is er een nieuwe elektrische boiler voor warmwatervoorziening geïnstalleerd. Verder is de woning gedeeltelijk voorzien van isolatieglas.

Zowel op de begane grond als op de verdieping zijn volop mogelijkheden om de woonoppervlak te verruimen. De bergruimtes zijn relatief eenvoudig tot woonruimte te verbouwen waardoor er een royale woning ontstaat.

De ruime vrijstaande stenen schuur is opgedeeld in verschillende ruimtes, de staat is verouderd doch nog functioneel en geschikt voor bijvoorbeeld het houden van dieren.

Rondom bevindt zich een zonnige, privacy volle en ruime tuin met zonneterras en voldoende parkeergelegenheid op eigen erf. Het perceel weiland is direct aangrenzend, heeft een oppervlakte van 10.495 m² en is zowel bereikbaar vanaf het achtererf als de Nieuwlandsweg. Samen met de huiskavel meet de totale kaveloppervlakte maar liefst 12.100 m² eigen grond.

De sfeer op deze prachtige plek moet u zelf proeven!



Het dorp en omgeving

Ryptsjerk is centraal gelegen nabij uitvalswegen richting Dokkum, Drachten & op steenworp afstand van Leeuwarden. Het dorp ligt in een prachtige, groene omgeving omringt door meerdere natuurgebieden. Naast een basisschool heeft het dorp een rijk verenigingsleven.

Mede door de aanleg van de Centrale As (N356 Dokkum-Nijega) zijn ook de uitvalswegen naar de randstad uitstekend bereikbaar.

Het dorp is gelegen in de 'Trynwâlden' op fietsafstand van een groot aantal voorzieningen waaronder winkels, scholen, sportfaciliteiten (o.a. openluchtwembad), openbaar vervoer (o.a. treinstation), het Bos van Ypey, natuurgebied de Grutte Wielen en de Leeuwarder golfbaan. De nieuwe bevaarbare sloepenroute geeft een goede bereikbaarheid via het water naar de omliggende natuurgebieden de Grutte Wielen en het Bûtenfjild (It Fryske Gea) en eveneens naar de stad Leeuwarden.

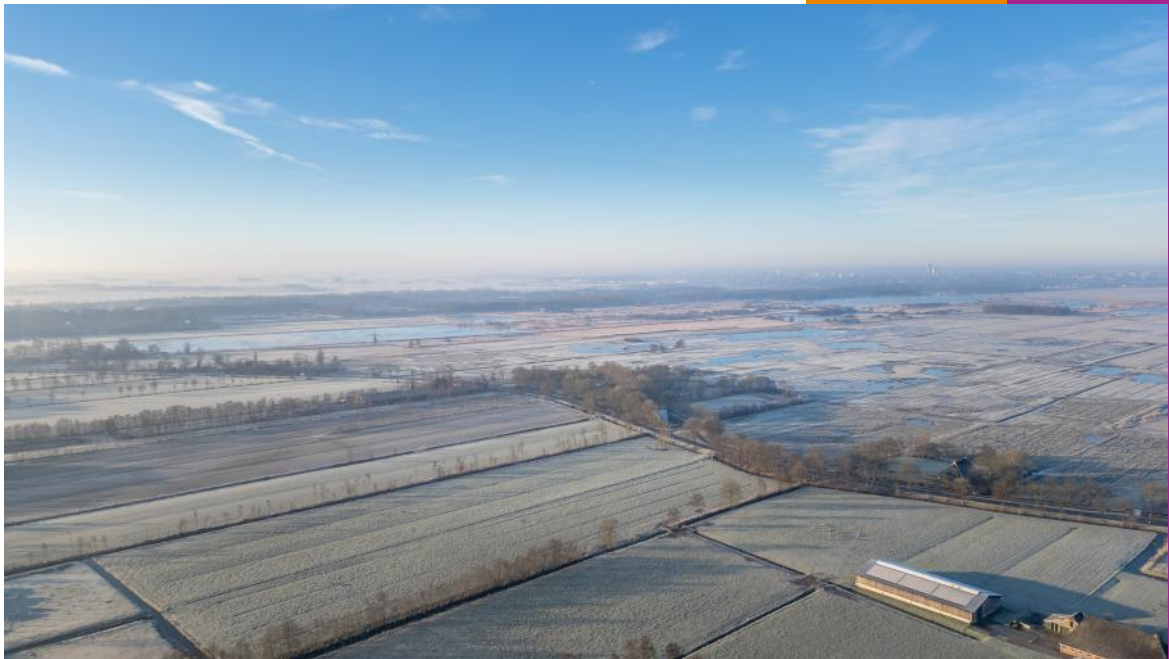
De landelijk bekende Ryptsjerksterpolder met zijn karakteristieke Ypeymolen behoort tot de Grutte Wielen en is een van de natuurparels in Fryslân, waar in het voorjaar veel weidevogels naar terugkeren.

Met een wandeling om het stroomdal Bouwepet kunt u 's winters ganzen, eenden en weidevogels zien die hier fourageren en rusten. In het voorjaar kunt u veel vogels waarnemen die broeden in het riet zoals blauwborst, zwartkop en roerdomp.

De Bouwepet maakt deel uit van natuurgebied het Bûtefjild, een belangrijke schakel in de natte ecologische verbindingzone tussen de Grutte Wielen en het Lauwersmeer. Door de aanleg van de nieuwe faunapassage bij Gytsjerk en de duiker in de Ottemaweg kan het water – en al wat er in leeft – zich verplaatsen van de Grutte Wielen via de Bouwepet, het Ottema-Wiersmareservaat, de Sippenfinnen en de Houtwiel naar het Lauwersmeergebied. Er zijn prachtige wandel- en fietstochten mogelijk waarbij u kunt genieten van veel natuurschoon.



















Ryptsjerk "Ypeymolen"



Begane grond: zij-entree, berging/garage, gesloten keuken met laminaatvloer en nette eenvoudige opstelling, gezellige eetkamer met laminaatvloer en rondom prachtige landelijke vrije uitzichten, zonnige woonkamer met laminaatvloer, sfeervolle schouw, vaste hoekkast en eveneens prachtig vrij landelijk uitzicht, hal met laminaatvloer en kelder, bijkeuken/tussenhal met laminaatvloer en witgoed-aansl., toilet met fonteintje, eenvoudige badkamer met douche, wastafel en wasmachine-aansl., schuur/berging met achter-entree.















1e verdieping: overloop, 4 slaapkamers waarvan 2 met vaste kast, ruime zolder van ca. 40 m² (stahoogte) aan de achterzijde met mogelijkheid voor realiseren van extra (slaap)kamers.

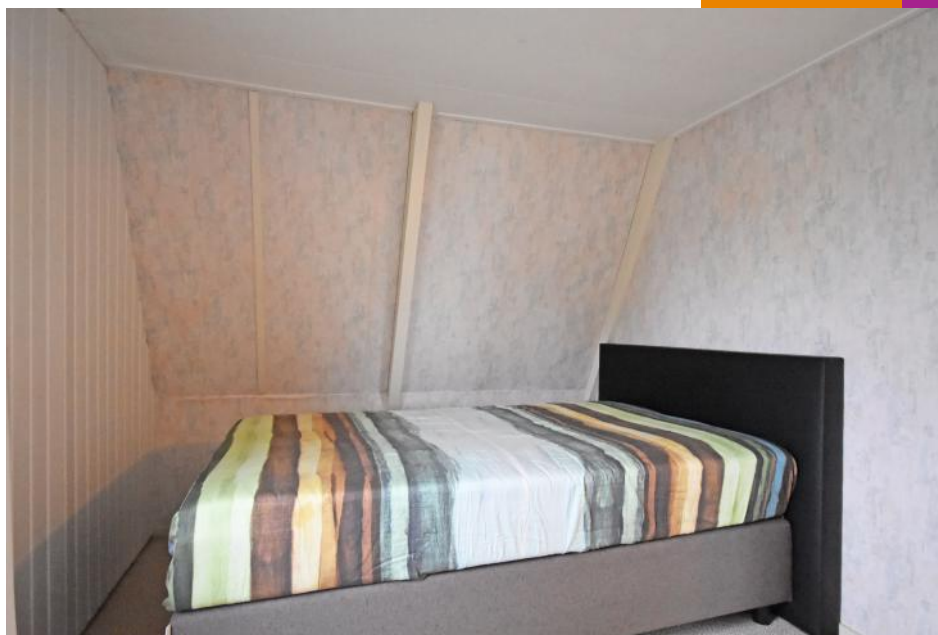
2e verdieping: luik naar vliering.





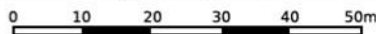
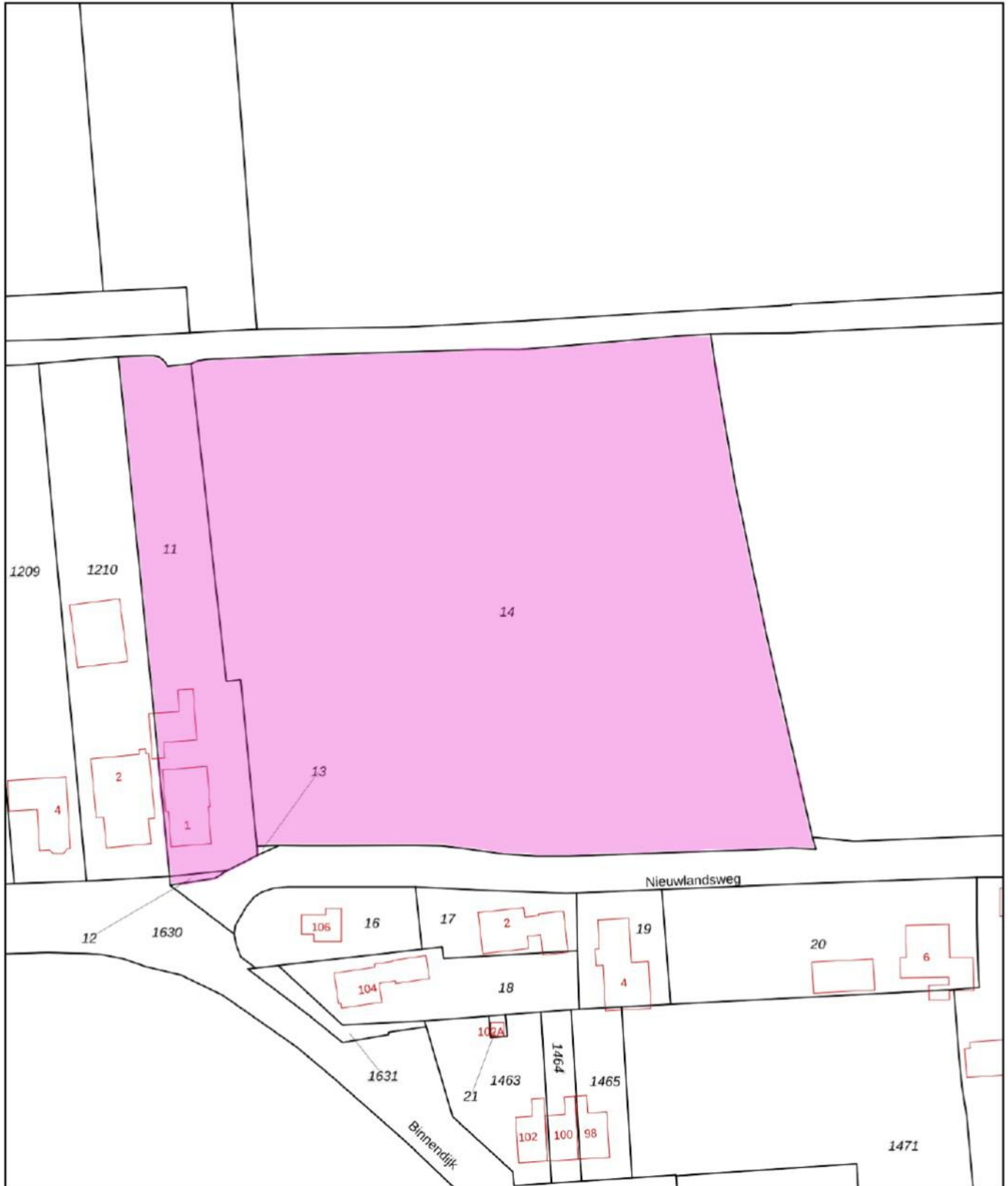












<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Hardegarijp Sectie H Perceel 14</p> <p>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.</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--





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.
- **Meldingsplicht verkoper en onderzoeksplicht koper:** De vragenlijst is gemaakt omdat de verkoper verplicht is om uitvoerig informatie te verstrekken over de woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat de koper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem/ haar bekend is omtrent de woning. Als gebreken e.d. tijdig gemeld worden, kan de koper hiervan kennis nemen en zijn aankoopstrategie op afstemmen. De koper heeft een onderzoeksplicht en kan ten allen tijde voor eigen rekening een bouwkundige keuring laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- **Ouderdomsclausule:** Bij woningen van 25 jaar of ouder zal standaard een ouderdomsclausule toegevoegd worden. Kopers dienen er bedacht op te zijn dat bij oudere woningen in het algemeen een minder goede bouwkundige staat mag worden verwacht dan bij nieuwere woningen. Dit omdat de normen minder streng waren en dat het gebouwde gedurende langere tijd onderhevig is geweest aan de tand des tijds. 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.