

Kluswoning met potentie



RIEN | Buorren 20

vraagprijs € 275.000 k.k.



VAN LELYVELD
MAKELAARDIJ

info@vanlelyveldmakelaardij.nl
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

Vind de woonbeleving die past bij uw woonwensen

Voor u ligt de brochure over het woonhuis welke uw interesse heeft gewekt.

In deze brochure treft u informatie aan over de woning compleet met foto's, kadastrale kaart, de lijst van zaken (indien van toepassing) en enige informatie aangaande het kopen van een woning.

Voor de juiste indruk is een bezichtiging van groot belang. Een woning moet je beleven om het warme thuis gevoel te ervaren. Tijdens een bezichtiging laten we u zien wat de mogelijkheden zijn en welke woonbeleving de woning biedt.

Uiteraard zijn wij benieuwd naar úw beleving van de woning. Nadat u de woning voor de eerste keer heeft ervaren is het soms prettig om een 2e bezichtiging te hebben. Tijdens deze ronde is de woning en de route u al aardig bekend en is er ruimte om op andere zaken te letten.

Bij een 2e bezichtiging is het verstandig om deze te plannen op een ander tijdstip op de dag.

Met belangstelling zien wij uit naar uw reactie. We vinden het dan ook prettig als u, ook wanneer het blijkt dat het niet uw droomwoning is, ons hiervan, liefst telefonisch, op de hoogte brengt.



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1930
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	369 m ³
Woonoppervlakte:	101 m ²
Perceeloppervlakte:	210 m ²
Externe bergruimte:	25 m ²
Verwarming:	gaskachels
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas

Omschrijving

KARAKTERISTIEK – PRACHTIG UITZICHT – ZONNIGE ACHTERTUIN – KLUSWONING – VEEL POTENTIE

Aan de karakteristieke dorpsstraat van Rien, gelegen aan het vaarwater, staat deze woning met potentie. In het verleden zijn twee kleine woningen samengevoegd. Vanuit de living en de keuken geniet u van magnifiek uitzicht over het voorgelegen vaarwater en de landerijen. De zon draait gunstig om de woning, waardoor u na een werkdag nog heerlijk kunt genieten van de avondzon in de beschutte achtertuin. Deze kluswoning behoeft een volledige modernisering. Een fantastische kans voor de handige starter en uiterst geschikt voor een één-/tweepersoonshuishouden.

INDELING

BEGANE GROND

Aan de zijkant van de woning is de entree met aansluitend de hal. De hal is ingericht met de meterkast, doucheruimte, toilet, trapopgang en biedt toegang naar de keuken aan de voorzijde en de kamer aan de achterzijde. De keuken is van mooi formaat en is ingericht met een eenvoudig keukenblok met een gaskookplaat, afzuigkap en een koel-/vriescombinatie. Warm water komt via de boiler die op de verdieping staat boven de keuken. Vanuit de keuken is de woonkamer bereikbaar. Vanuit beide woonruimtes is er prachtig vrij zicht op het voorliggende vaarwater en de landerijen. 's Ochtends kunt u hier heerlijk genieten van de zon die zo heerlijk naar binnen schijnt. Aan de achterzijde is een aparte kamer gecreëerd, het is betrekkelijk eenvoudig om deze ruimte weer met elkaar te verbinden. Een mooie kans is om de woonkamer tuingericht te maken door het plaatsen van openslaande tuindeuren in de achtergevel.





1e VERDIEPING

Centraal is de kleine overloop met aangrenzend de 4 (slaap)kamers. Ook op de verdieping biedt de woning mooie kansen om deze in te richten naar de hedendaags wooncomfort. Denk bijvoorbeeld aan het samenvoegen van de aangrenzende slaapkamers tot een royale slaapkamer met een mogelijkheid om het tot de nok toe open te maken. Dit maakt het sfeervol en geeft een ruimtelijke beleving. De kamer boven keuken leent zich bijvoorbeeld goed voor een complete badkamer. De kleinste kamer aan de achterzijde is een mooie logeerkamer en/of een royale kledingkamer. Volop kansen dus!

TUIN

Aan de achterzijde is een beschutte tuin, gelegen op het zuidwesten. De tuin biedt veel privacy en is met een achterom bereikbaar via de steeg naast de woning. De beschutte achtertuin kan betrekkelijk eenvoudig verbonden worden met het wonen binnenshuis. In de achtertuin staat een eenvoudig houten tuinschuur en een oude stenen berging. Langs de erfafscheiding aan de achterzijde staan mooie groenblijvende hagen. Grenzend aan de woning is een bestraat terras. Door de beschutte ligging van de tuin kunt u al in het vroege voorjaar genieten van een heerlijk kopje koffie buiten.

ALGEMEEN

- Bouwjaar ca. 1930
- Sfeervolle kluswoning met potentie
- Beschutte en zonnige achtertuin met schuren
- Prachtige ligging aan de karakteristieke dorpsstraat
- Magnifiek uitzicht over het vaarwater en de landerijen
- Gelegen binnen de grenzen van het beschermd dorpsgezicht
- Fantastische woning voor een één-/twee personenhuishouden
- 'Niet bewoningsclausule' en de 'As is Where is' zijn van toepassing

Alleen een bezichtiging geeft u de juiste indruk!

Bezichtigingen uitsluitend via de makelaar.















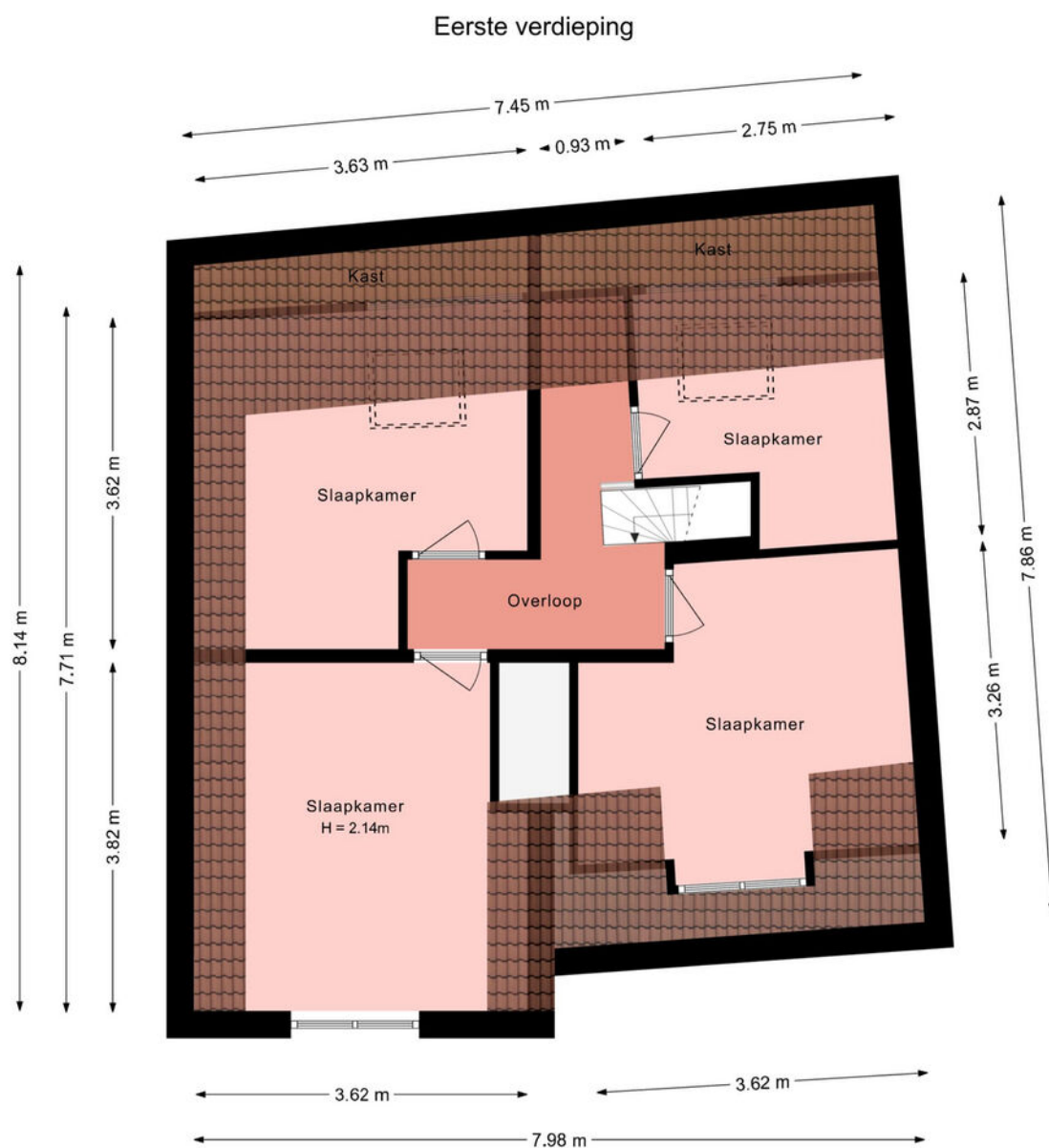


Plattegrond



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

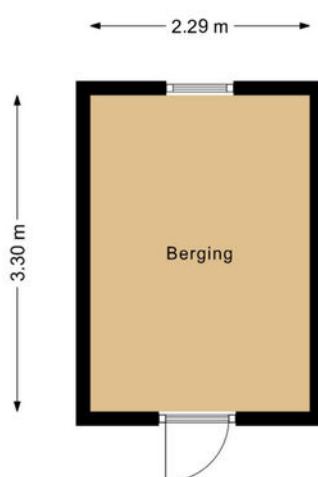
Plattegrond



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

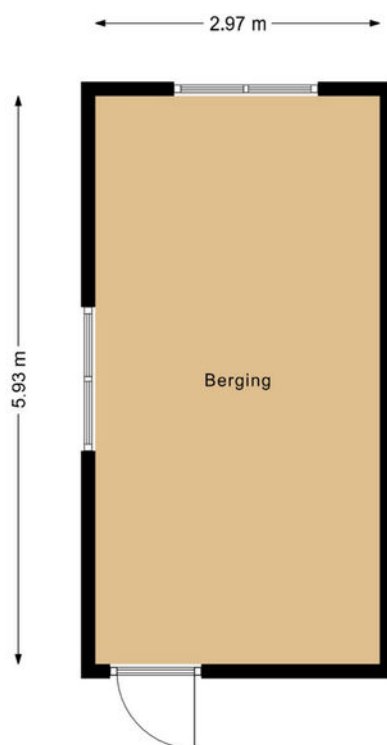
Berging



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Berging 2



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

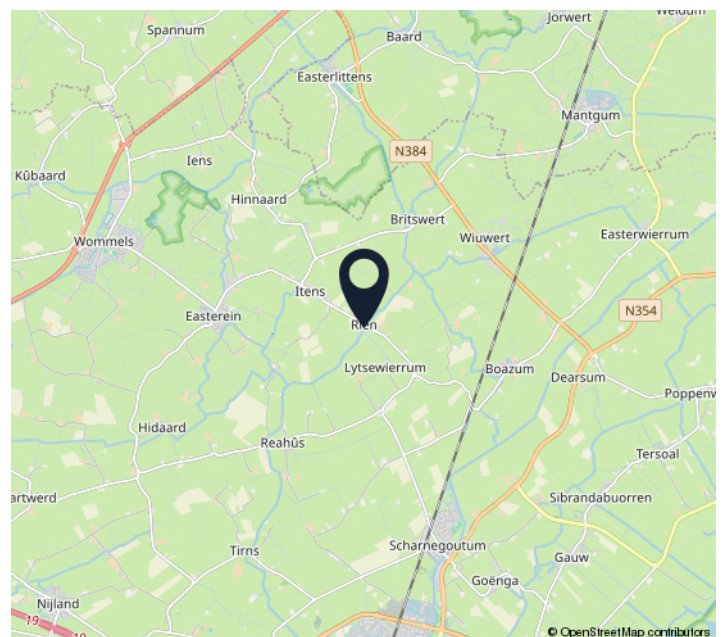
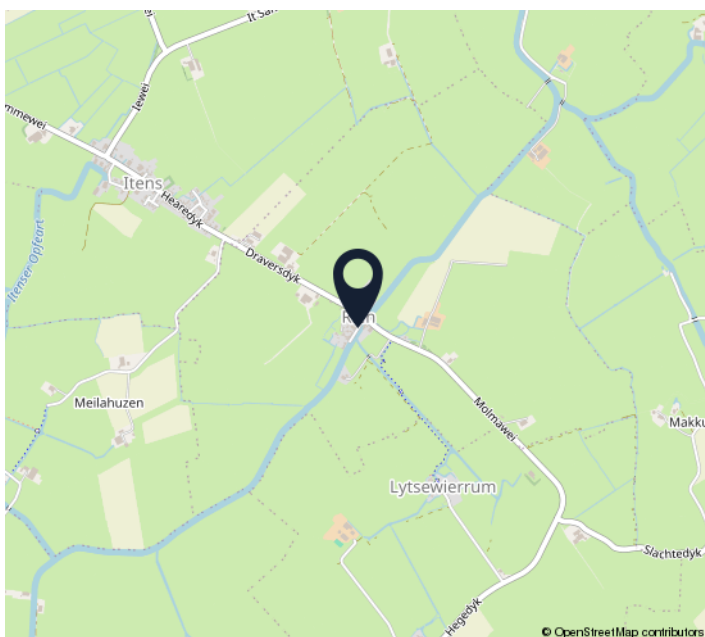
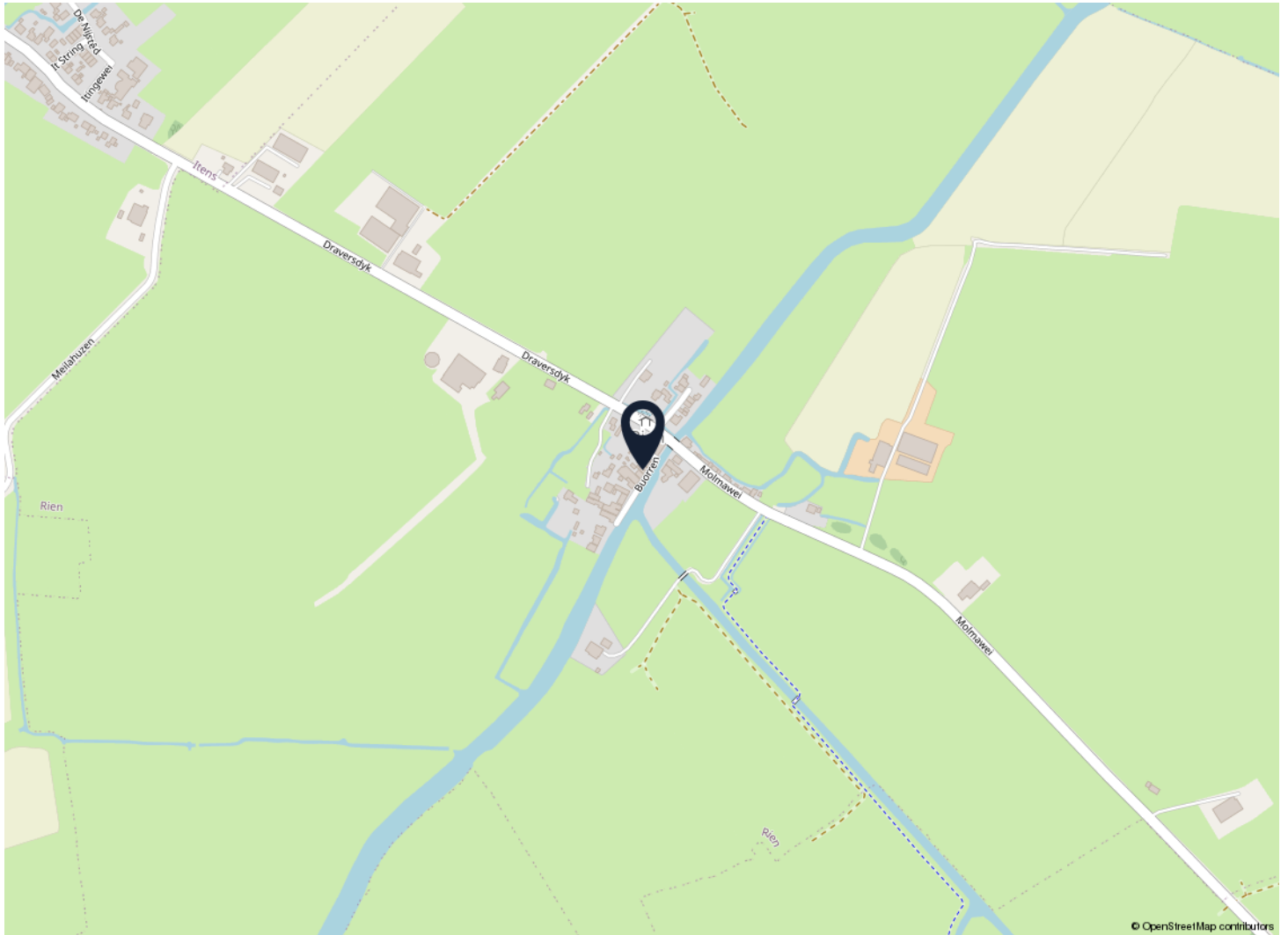


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oosterend	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1262	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 februari 2026
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.

Locatie op de kaart



Wonen in Rien

Rien is klein en een schilderachtig dorpje gelegen midden in de Greidhoeke. De prachtige, beweegbare klapbrug over de Franekervaart met daarnaast de voormalige, wit gestukadoorde waterherberg is kenmerkend voor Rien. Aan de deze oude vaarroute is de karakteristieke dorpsstraat gelegen. Een groot deel van Rien valt binnen de grenzen van het beschermd dorpsgezicht. Rien is een onderdeel van de gemeenschap 'De 4 Doarpen' samen met de dorpen Lytsewierrum, Itens en Hinnaard. Deze hechte en actieve gemeenschap heeft een rijk verenigingsleven. Itens ligt centraal tussen deze dorpen en heeft de volgende voorzieningen; basisschool, kinderopvang, sportterrein en het doarpshûs. Voor de dagelijkse levensbehoeften is men aangewezen op nabij gelegen dorpen Scharnegoutum of Wommels.



Extra verkoopinformatie

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering wordt een termijn van 4 weken gehanteerd (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom/bankgarantie

In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de koper een waarborgsom of bankgarantie, ten bedrage van 10% van de koopsom, dient te storten op de derdenrekening van de betrokken notaris. Deze waarborg/bankgarantie vormt een onderdeel van de hypotheek en dient uiterlijk 2 weken, na verval van de ontbindende voorwaarde, inzake financiering, bij de notaris gesteld te zijn.

Mededelingsplicht verkoper

De verkoper heeft een mededelingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden waarvan verkoper op de hoogte is, maar welke niet direct zichtbaar zijn.

Onderzoek plicht

De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelfonderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Voor bestaande woningen geldt dat de bouw-kwaliteiten niet kunnen worden vergeleken met de bouwkwaliteiten van een nieuwbouwwoning. Hiervoor neemt Van Lelyveld Makelaardij een ouderdomsclausule op in de koopakte.

Asbest

Voor woningen, gebouwd tot bouwjaar 1993, waren asbesthoudende bouwmaterialen toegestaan. In woningen tot deze leeftijd kunnen dan ook asbesthoudende stoffen voorkomen, wel of niet direct met het oog waarneembaar. Van Lelyveld Makelaardij neemt in de koopakte de asbest-clausule op, die de verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid inzake het voorkomen van asbesthoudende materialen. Voor het verwijderen van asbest, dienen op grond van milieuwetten, speciale maatregelen getroffen te worden.

Extra verkoopinformatie

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden deze als bijlage behorend bij de koopovereenkomst, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een definitief energielabel overhandigen, tenzij dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

Meetinstructie

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle, door Van Lelyveld Makelaardij en verkoper, verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg, dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Drie dagen bedenktijd voor de koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van de kopie van de koopovereenkomst, wordt aangemerkt als terhandstelling daarvan aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

Heeft u interesse?

EEN EIGEN HUIS.....

is daar waar we het gevoel van thuis zijn beleven.

Thuis is waar we herinneringen maken, geschiedenis schrijven én de toekomst vormgeven.

Van Lelyveld Makelaardij gedreven door passie!



Terp 50
8731 BA Wommels

0515-521041
info@vanlelyveldmakelaardij.nl
www.vanlelyveldmakelaardij.nl

