

Makelaardij Friesland

# 1

Rypsterdyk

Menaam

# Bekijk deze woning online!

www.rypsterdyk1.nl






Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!

| | |
|---|---|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Type woning | Halfvrijstaande woning |
| Woonoppervlakte | 104 m² |
| Perceeloppervlakte | 210 m² |
| Inhoud | 380 m³ |
| Bouwjaar | 1795 |
| Energielabel | G |
| Aantal kamers | 4 waarvan 3 slaapkamers |

# Omschrijving

EEN WONING MET KARAKTER

RYPSTERDYK 1 | MENAAM

Een bijzonder huis met ruimte voor eigen plannen.

Midden in het centrum van Menaam staat deze karakteristieke halfvrijstaande woning aan de Rypsterdyk 1.

Het pand dateert oorspronkelijk uit 1795 en biedt een bijzondere kans voor wie op zoek is naar een woning met historie en mogelijkheden.
De woning wordt aangeboden in een kwalitatief goede cascostaat. Dat betekent dat de toekomstige eigenaar de verdere afwerking en inrichting nog naar eigen wens kan realiseren.
Een fijne basis om een persoonlijk thuis te maken, met behoud van het karakter van het pand.
Ook buiten is er meer ruimte dan je aan de voorzijde zou verwachten. De verrassend ruime tuin, de eigen oprit en de houten garage of berging maken het geheel extra aantrekkelijk.

Woonoppervlakte 104 m²
Eigen grond 210 m²

De tuin is een van de fijne verrassingen van deze woning. Een plek met ruimte om er een heerlijke buitenomgeving van te maken. Daarbij beschikt het perceel over een eigen oprit en een eenvoudige houten garage of berging.
De ligging midden in Menaam maakt het plaatje compleet: een karakteristieke dorpsomgeving, met de voorzieningen van het dorp dichtbij.

Indeling

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de woning, waar direct het karakter van het pand zichtbaar wordt. De houten balken en de authentieke elementen zorgen voor een sfeervolle basis. De begane grond bestaat uit een royale leefruimte met verschillende raampartijen die zorgen voor prettig daglicht. De basis voor vloerverwarming hier is aanwezig !

De woning verkeert in cascostaat. De basis voor de verdere indeling is al aanwezig, waardoor je hier de mogelijkheid hebt om de ruimtes helemaal naar eigen wens af te werken. Denk aan een gezellige woonkamer, een ruime keuken en de gewenste sanitaire voorzieningen. Een mooie kans om van deze karakteristieke woning een eigentijds thuis te maken!

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de eerste verdieping. Ook hier is de woning nog niet volledig afgewerkt en zijn de houten dakconstructie en de karakteristieke details goed zichtbaar. De verdieping biedt 3 slaapkamers en overloop. De aanwezige indeling vormt hiervoor een mooie basis, waarbij de verdere afwerking en inrichting aan de nieuwe eigenaar is.











Rypsterdyk



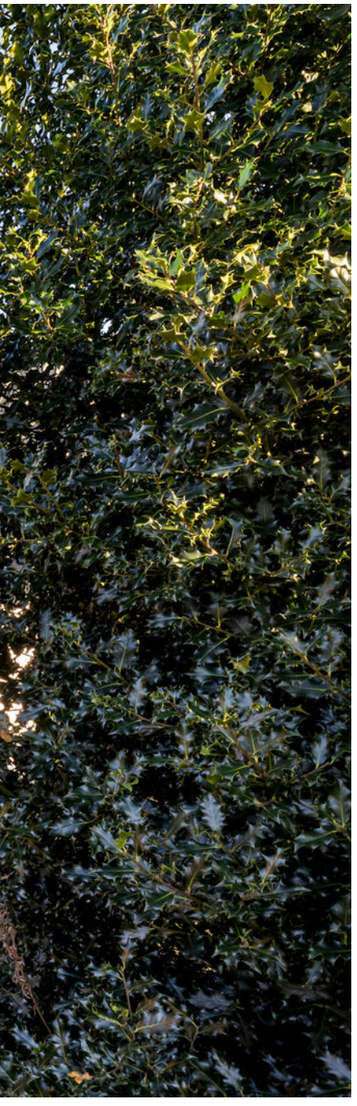

1795





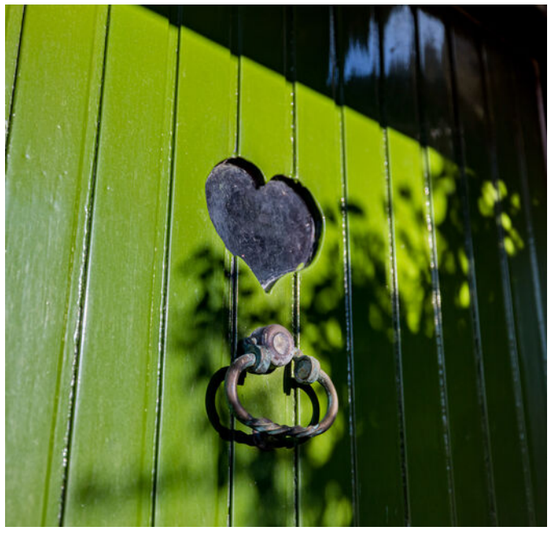














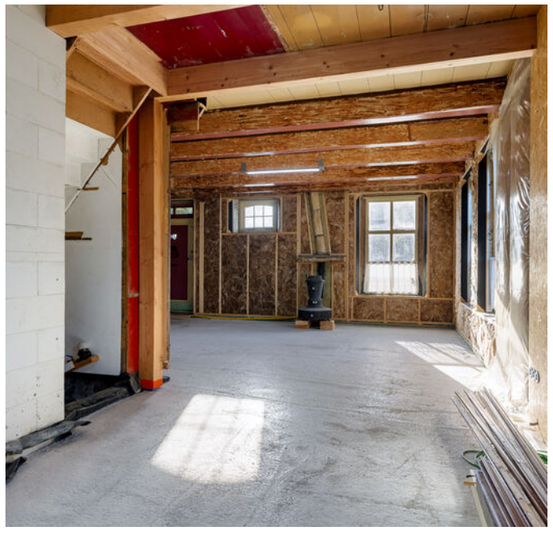


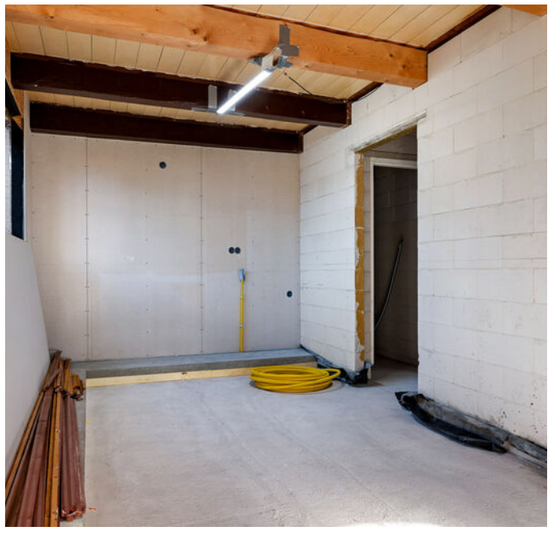












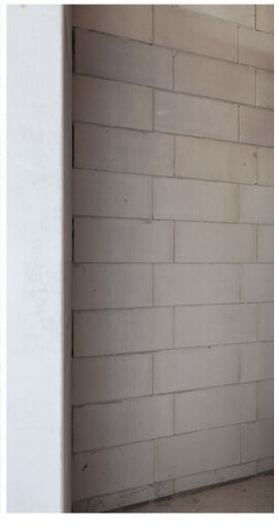




















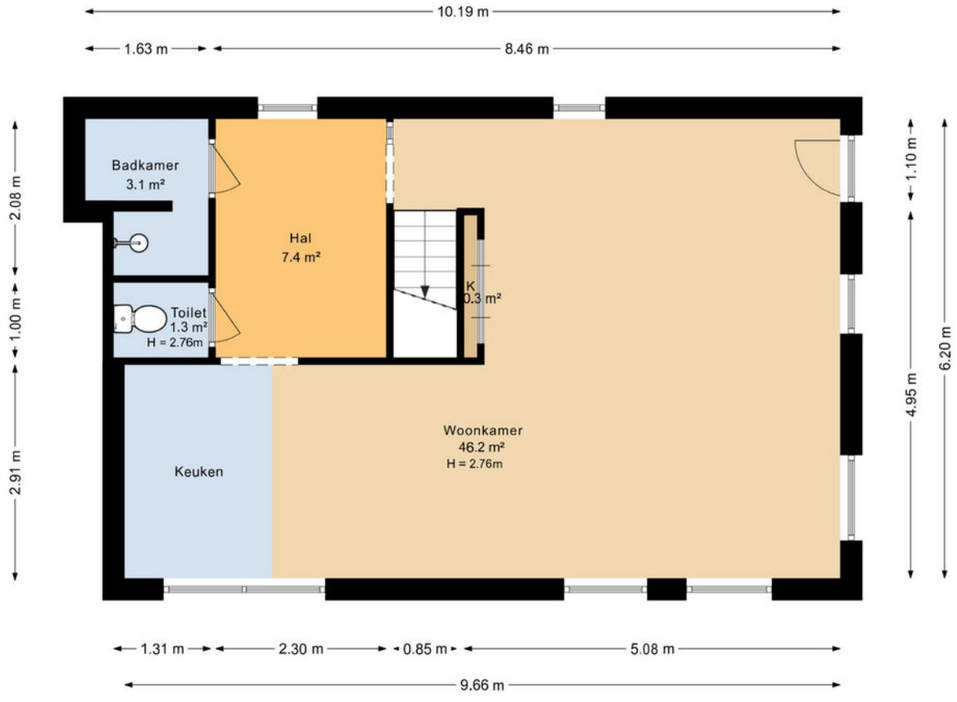






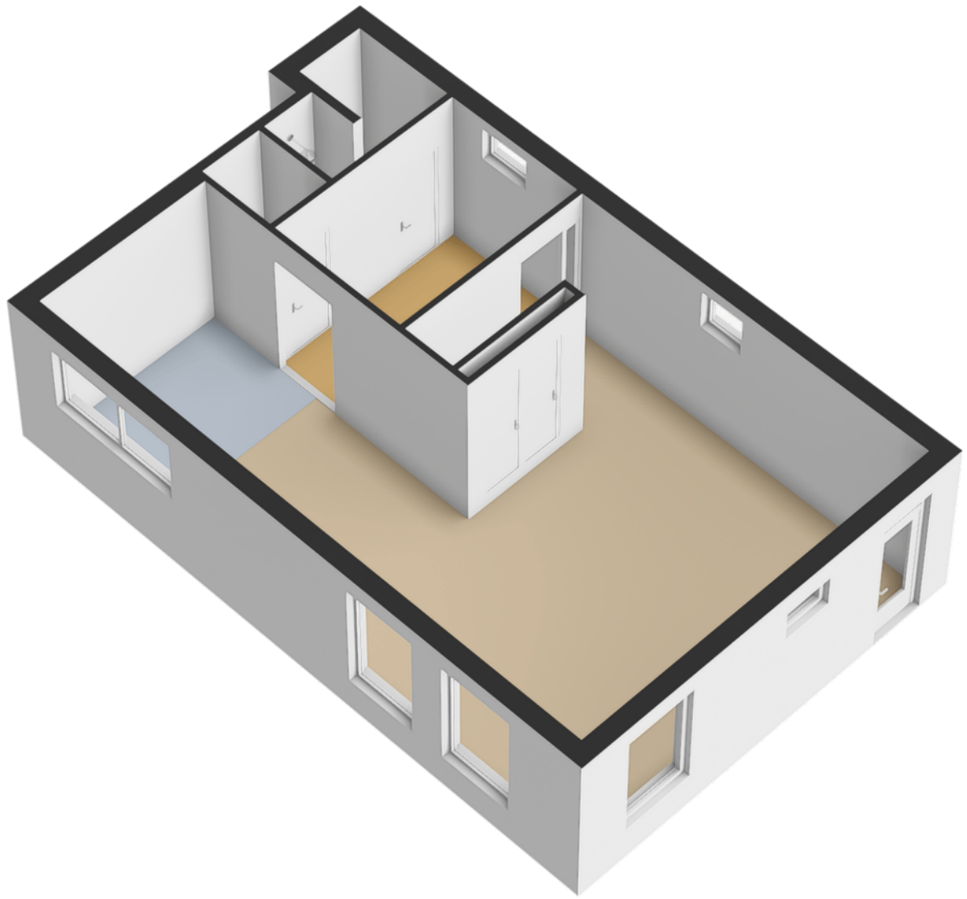


# Plattegrond

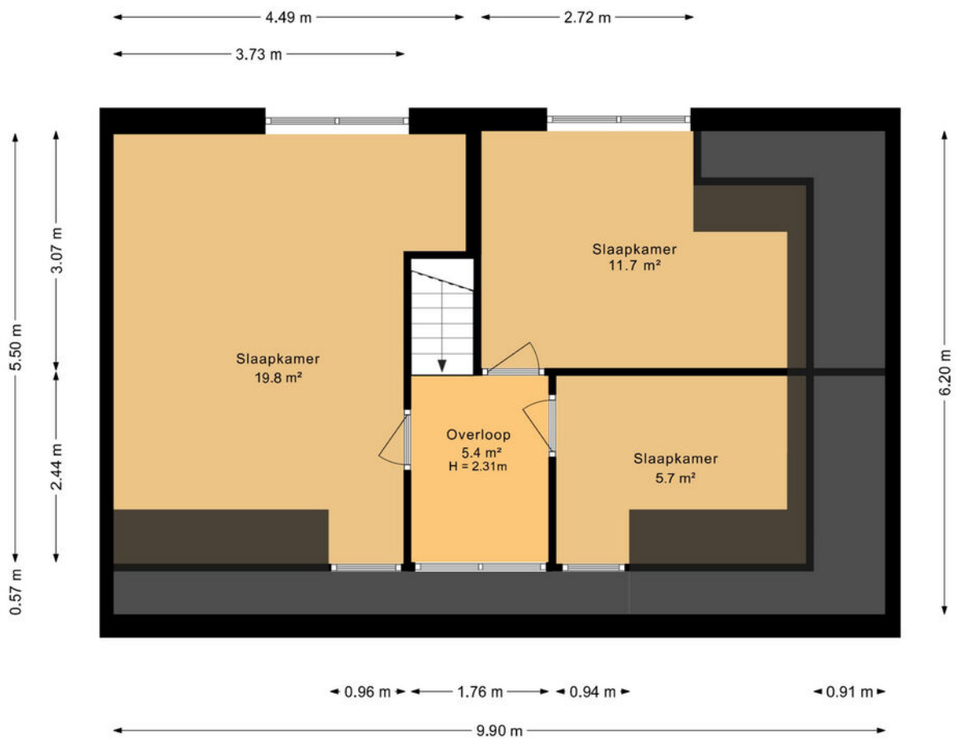



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

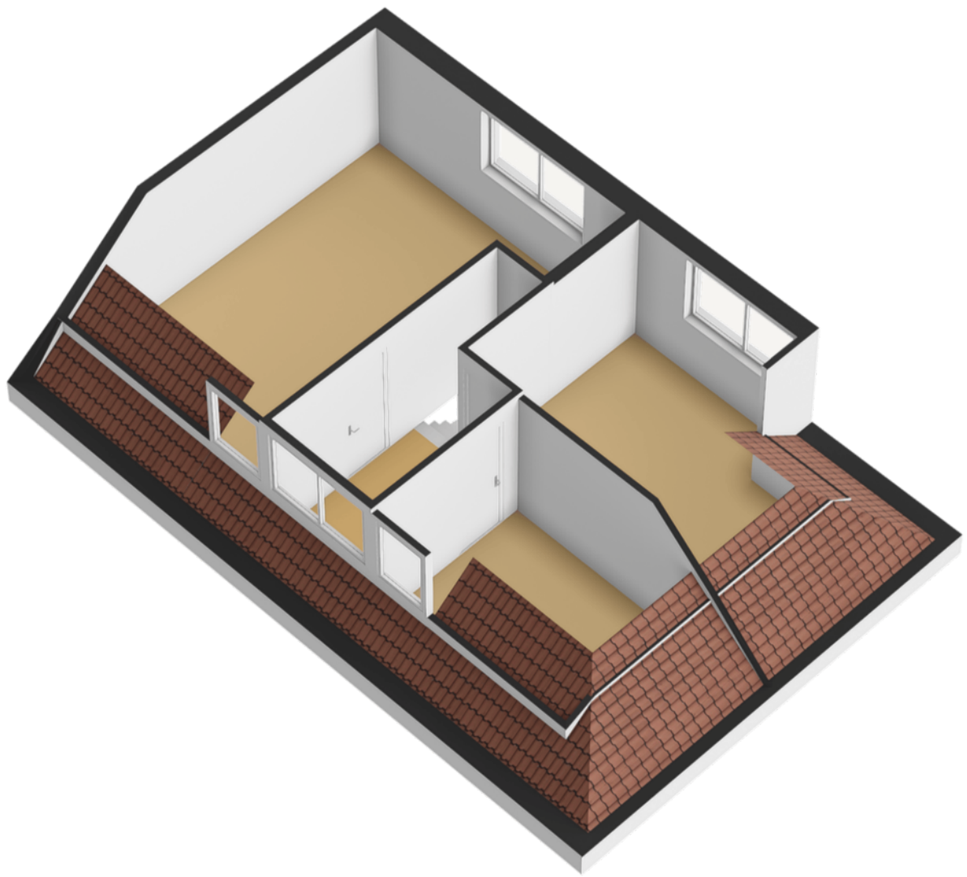


# Plattegrond

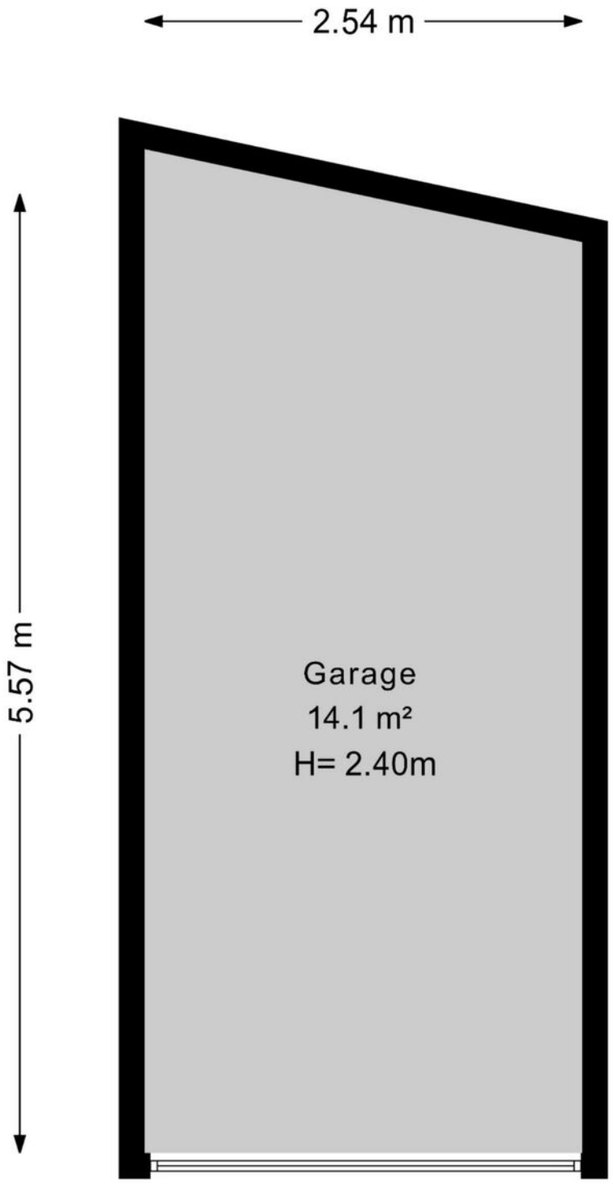



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

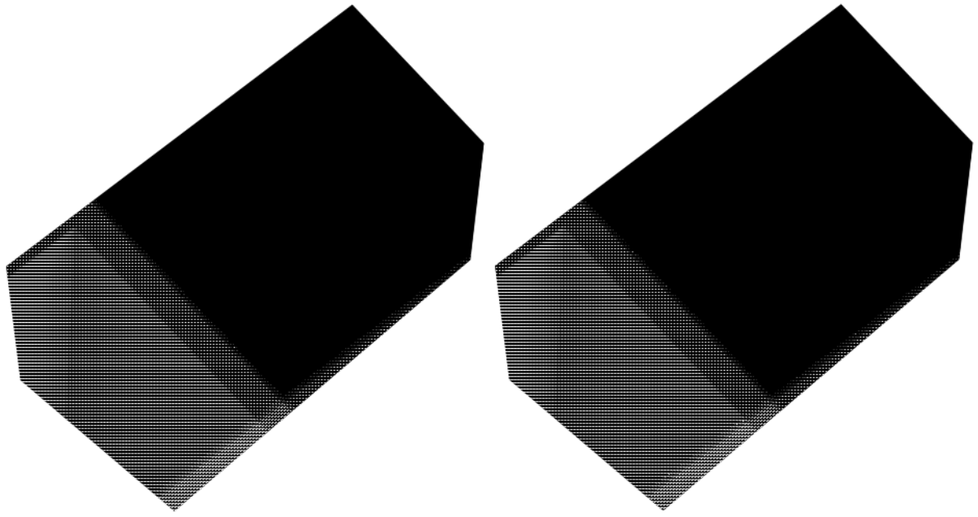


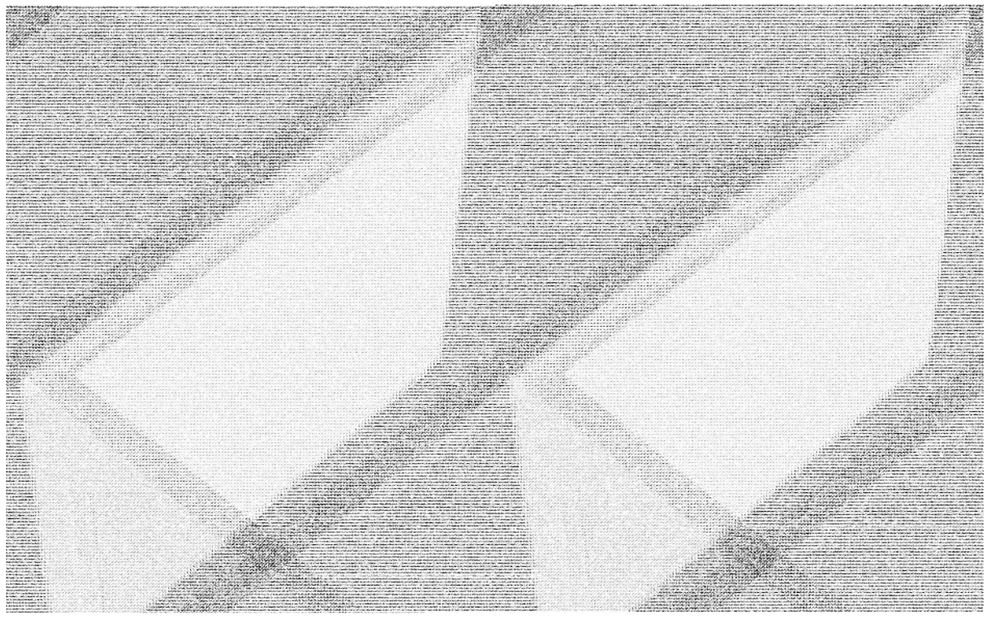
# Plattegrond



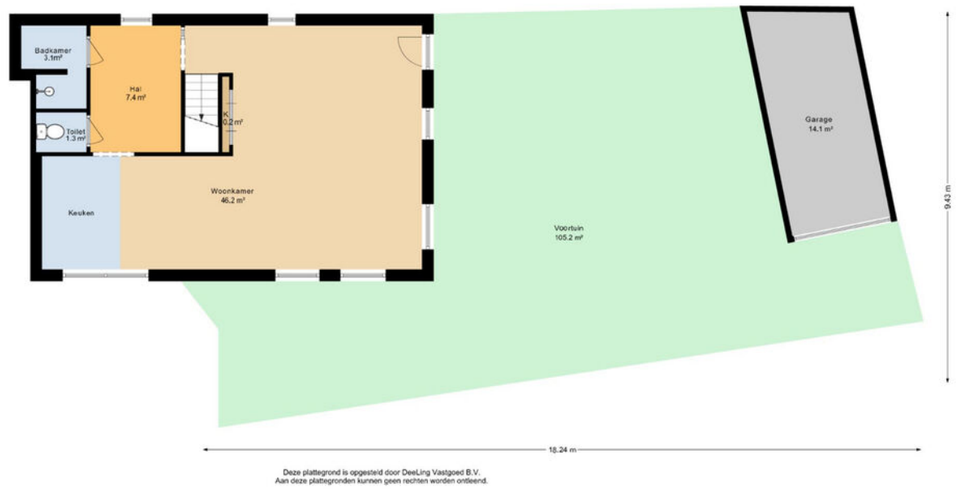

Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



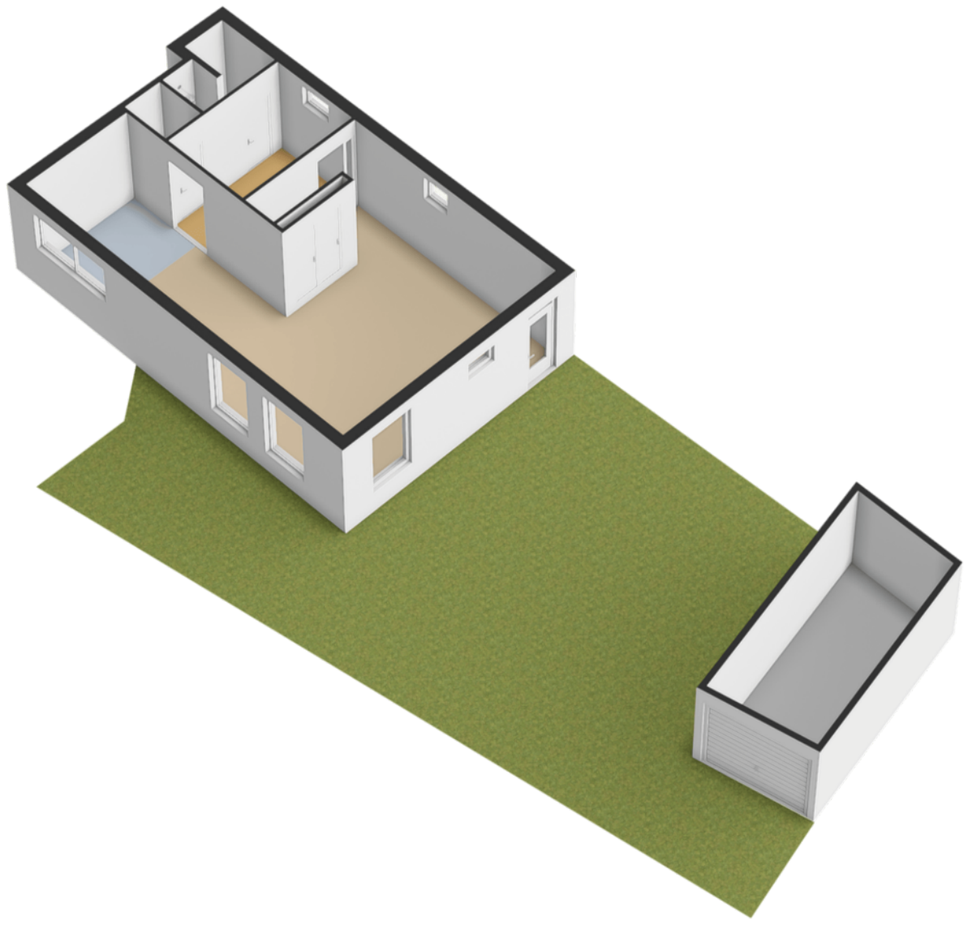


# Plattegrond




Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Leeuwarden




12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Beetgum |
| Sectie | C |
| Perceel | 2321 |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 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.

kadaster

# Algemene voorwaarden

**Voor de verkoop van een woning of appartement.**
Bent u geïnteresseerd in aankoop van een woning uit onze portefeuille? Voor de bezichtiging mailen wij u de verkoop brochure. In de brochure zijn de Vragenlijst en Lijst van Zaken opgenomen. De woning wordt opgeleverd op basis van deze informatie, tenzij anders is overeengekomen. Indien u een bieding wilt uitbrengen ontvangen wij dit graag telefonisch of per e-mail. Naast uw prijsvoorstel, kunt u hierbij ook de gewenste datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden (bijv. financiering) aangeven. Na overleg met de verkoper zullen wij vervolgens op uw bieding reageren. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden zal de koop- overeenkomst worden opgesteld. Wanneer deze door beide partijen getekend is, is de koop gesloten (wettelijke schriftelijkheidsvereiste) en gaan de 3 dagen bedenktijd in. Mondeling alleen is niet meer rechtsgeldig. De overeenkomst wordt opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en bevat onder andere de volgende clausules:

**Verkoop bij inschrijving:**
Bij grote belangstelling voor een bepaalde woning, kan er voor worden gekozen om verkoop bij inschrijving te organiseren. Bij deze verkoopprocedure stellen we alle kandidaten in de gelegenheid om eenmalig een bod (lees: eindvoorstel) uit te brengen. In overleg met de verkoper(s) zal vervolgens uit de uitgebrachte biedingen het beste voorstel geselecteerd worden. Hierbij wordt niet alleen naar de hoogte van het bod gekeken, maar ook naar de bijbehorende voorbehouden, opleverdatum en eventuele overname van roerende zaken. Indien u uw interesse heeft getoond voor een woning waar een verkoop bij inschrijving wordt georganiseerd, dan zullen wij u hier apart over informeren.

**Voorbehoud verkrijging financiering (en Nationale Hypotheek Garantie):**
Indien er geen financiering verkregen kan worden voor de koopsom plus bijbehorende kosten koper, is er mogelijkheid om de koop (kosteloos) te kunnen ontbinden. De termijn hiervoor bedraagt 6 weken na (mondelinge) overeen-stemming. Wel dient u hiervoor de stukken van de hypotheekaanvraag en de afwijzing van de hypotheek-verstrekker te overleggen.

**Notariskeuze:**
Voor de overdracht van een woning zal altijd een notaris bezocht moeten worden. De notariskosten (onderdeel van de kosten koper) zijn voor rekening van de koper. De koper mag de notaris daarom ook uitkiezen en wel graag uiterlijk voor het verstrijken van de bedenktijd. Indien er geen voorkeur is, kan het raadzaam zijn een aantal notarissen te verzoeken een offerte uit te brengen. Het meest praktische is om een notaris te kiezen in de omgeving van de woning / appartement die u gekocht heeft.

**Waarborgsom / Bankgarantie:**
Er dient een waarborgsom gestort te worden bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom, dan wel een bank-garantie gesteld te worden voor hetzelfde bedrag. Dit dient uiterlijk 8 weken na (mondelinge) overeenstemming te gebeuren.

**Onderzoeksplicht koper:**
De informatie die is vermeld in de presentatie en/of bijbehorende stukken is verkregen van de eigenaar/ verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft tot doel om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper een onderzoeksplicht.

Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een bouwkundige of een aankopend makelaar in te schakelen.

**Bouwkundige keuring:**
Een bouwkundige keuring kan goed inzicht geven in de bouwkundige staat van de woning en eventuele gebreken. Wilt u een keuring laten uitvoeren, dan kunt u dit bij uw bieding aangeven. Er zal dan een bouwkundig voorbehoud in de koopakte worden opgenomen, waarbij u het recht heeft de overeenkomst te ontbinden als de direct noodzakelijke herstelkosten (blijkens uit een rapport opgesteld door een erkende keuringsinstantie) het overeengekomen bedrag te boven gaan. Uiteraard kunt u er ook voor kiezen om de bouwkundige keuring voor het uitbreng-en van een bod of vóór de ondertekening van de koopovereenkomst te laten uitvoeren. Dit laatste geniet over het algemeen de voorkeur.

# Algemene voorwaarden

**Gebruiksoppervlakte:**
NVM makelaars maken bij het opmeten van de gebruiks- oppervlakte (GBO) gebruik van de NVMmeetinstructie. Deze is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen. Ondanks dat bij het opmeten de zorgvuldigheid in acht is genomen is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. De meetinstructie sluit verschillen in interpretatie, afrondingen of meetfouten niet uit. Uiteraard staat het u vrij om de woning zelf na te meten.

**Kwalitatieve lasten en/of beperkingen:**
Er kunnen erfdienstbaarheden, kettingenbedingen e.d. van toepassing zijn. Bijvoorbeeld een recht van weg, overpad of overbouw. Deze staan doorgaans in het eigendomsbewijs en wordt daarom ook bij de koopakte als bijlage gevoegd.

**Overige bijzondere bepalingen:**
Voor bepaalde woningen/appartementen of in bepaalde situaties, kan in de koopovereenkomst bijzondere bepalingen worden opgenomen.

- Een ouderdomsclausule voor woningen van rond de 20 jaar of ouder. Vanwege het feit dat de kwaliteit lager kan zijn dan bij nieuwbouwwoningen.

- Een niet-bewoningsclausule, indien de verkoper het object niet zelf heeft bewoond zoals in geval van een erfenis of bij gedwongen verkoop door de bank.

- Tot 1993 zijn er asbest of asbesthoudende bouwmaterialen gebruikt. Pas in 1993 is dit verboden. Zodoende wordt de aanwezigheid hiervan niet uitgesloten bij woningen / appartementen waarvan het bouwjaar ouder is en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.

- In het geval dat er nog een (gesaneerde) olietank in de grond zit, wordt de eventuele aanwezigheid van verontreiniging niet uitgesloten en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid. Uiteraard kunt u dit door een gespecificeerd bureau laten onderzoeken.

Allereerst hartelijk dank voor uw getoonde interesse in deze woning. Deze informatiebrochure is door Makelaardij Friesland met zorgvuldigheid samengesteld op basis van door de verkoper(s) (en/of derden) verstrekte informatie. Aan deze informatie kunnen noch jegens Makelaardij Friesland, noch jegens de verkopers rechten worden ontleend. De maten in de geleverde tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook kunnen in de tekeningen indelingen afwijken van de werkelijkheid. Makelaardij Friesland alsmede haar opdrachtgevers en leveranciers zijn niet aansprakelijk voor schade als gevolg van eventuele onjuistheden, onvolledigheden of onvolkomenheden of anderszins. De koper heeft zijn eigen onderzoekssplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op de onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die herkenbaar waren uit de openbare registers. Voor onze voorwaarden verwijzen wij u naar de Algemene Consumenten Voorwaarden van de NVM. Wij adviseren u om bij de aankoop uw eigen NVM-makelaar te raadplegen die u kan begeleiden en adviseren bij het aankoopproces.

# Thuis in Friesland



Kom binnen in ons kantoor in Leeuwarden aan de Heliconweg 6. In ons pand in Leeuwarden staat ons team voor enthousiaste medewerkers voor je klaar. Ben je op zoek naar je droomhuis? Of wil je je huis verkopen? Bij Makelaardij Friesland in Leeuwarden zit je goed: hier vind je een team van jong tot oud, van jarenlange ervaring tot frisse blikken; we ontvangen je graag op ons kantoor om je van dienst te zijn!

## Wat u van ons mag verwachten

- Klantgerichte, eerlijke en betrouwbare dienstverlening.
- Deskundige aanpak, met een gedreven instelling.
- Heldere open communicatie staat altijd voorop.

## Deze kopers gingen je voor:

"Snelle communicatie en actie op de momenten dat het er het meest toe doet tijdens de aankoop van een woning. U wordt gedurende het hele proces volledig op de hoogte gehouden en krijgt alle gelegenheid om vragen te stellen."

"We hebben een mooie en zorgvuldige bezichtiging gehad. Zijn netjes en op tijd ontvangen. Duidelijke en heldere uitleg. De makelaar komt deskundig en vriendelijk over. Geeft zijn eerlijke mening en visie mbt de bezichtiging. Hier kunnen wij wat mee om in ons zoektocht naar een woning.''

4.8/5

funda 9,0

OP ALLE MOMENTEN THUIS
IN ALLE MOMENTEN THUIS
THUIS IN FRIESLAND

Makelaardij Friesland

Heliconweg 6
8914 AS Leeuwarden
058 - 244 91 00
info@makelaardijfriesland.nl
www.makelaardijfriesland.nl

