



**RYPTSERK, WESTERDYK 21**

**VRAAGPRIJS € 750.000,= K.K.**



**Telefoon: 0511-469 048**

**Website: [www.linkmakelaars.nl](http://www.linkmakelaars.nl)**



LUXE, MODERN en HOOGWAARDIG! Drie kernwoorden die deze onder architectuur ontworpen vrijstaande woning perfect omschrijven. De woning beschikt over een kantoor-/praktijkruimte op de begane grond en maar liefst twee ruime garages, en is gelegen op een schitterende, vrije locatie.

Droomt u van wonen nabij alle voorzieningen, terwijl u het hele jaar door kunt genieten van ruimte en natuur? Dan is dit uw kans.

Deze unieke vrijstaande woning ligt op een prachtige plek, grenzend aan het beschermde Natura 2000-gebied 'De Grutte Wielen'. Hier ervaart u nog echte stilte, weidse vergezichten en een ongekende verbondenheid met de natuur. Tegelijkertijd bevindt u zich op korte afstand van Leeuwarden, aan de rand van het gemoedelijke dorp Rypstjerk, in het geliefde gebied de Trynwâlden.

De woning is in 2010 met veel zorg en aandacht gebouwd naar een ontwerp van architect Dorenbos. Kenmerkend voor zijn stijl zijn de open, ruimtelijke woonvertrekken en de grote raampartijen die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. Binnen en buiten vloeien hierdoor naadloos in elkaar over. Hoge plafonds en een open indeling versterken het gevoel van ruimte, terwijl de warme en uitnodigende sfeer behouden blijft.

Gelegen op een mooie kavel van circa 625 m<sup>2</sup> eigen grond, biedt deze woning een hoog wooncomfort. De afwerking is van hoogwaardige kwaliteit en het geheel is volledig gasloos en energieneutraal. Dankzij een uitstekend isolatiepakket, een aardwarmtepomp en 21 recent geplaatste zonnepanelen (2022) zijn de energielasten nagenoeg nihil.

De gehele woning, inclusief de inbandige garage, is voorzien van comfortabele vloerverwarming die tevens kan koelen. Dit zorgt ook tijdens warme zomerdagen voor een aangenaam binnenklimaat. Met energielabel A+++ is duurzaamheid hier niet alleen een belofte, maar een feit.

De luxe afwerking wordt gecombineerd met een warme, huiselijke uitstraling. In de royale leefkeuken vindt u een speksteen houtkachel, die in de wintermaanden zorgt voor extra sfeer en comfort.

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde, zonnige en groene tuin met meerdere terrassen, veel privacy en een ruim gazon. Hier geniet u van het uitzicht, de natuur en de ruimte.

De royale oprit biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein. De inbandige garage van bijna 60 m<sup>2</sup> is volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming, waardoor deze multifunctioneel inzetbaar is. Daarnaast beschikt u over een vrijstaande garage/schuur van circa 60 m<sup>2</sup>, ideaal voor stalling, hobby of werkruimte.

Dankzij de royale afmetingen en de prachtige ligging is deze woning geschikt voor uiteenlopende doeleinden. De combinatie van wonen en werken aan huis, bijvoorbeeld met een praktijk, kantoor of atelier, is hier uitstekend te realiseren.

Kortom: een unieke kans om te wonen op een plek waar ruimte, natuur en comfort samenkomen.



## Het dorp en omgeving

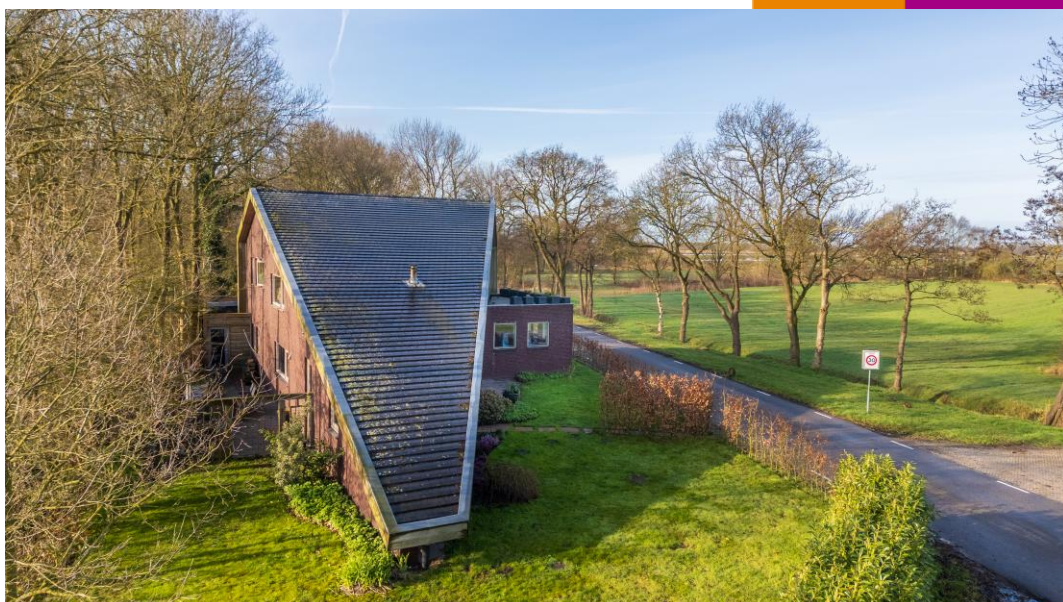
Ryptsjerk is centraal gelegen nabij uitvalswegen richting Dokkum, Drachten & op steenworp afstand van Leeuwarden. Het dorp ligt in een prachtige, groene omgeving omringt door meerdere natuurgebieden. Naast een basisschool heeft het dorp een rijk verenigingsleven.

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. openluchtzwembad), 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.

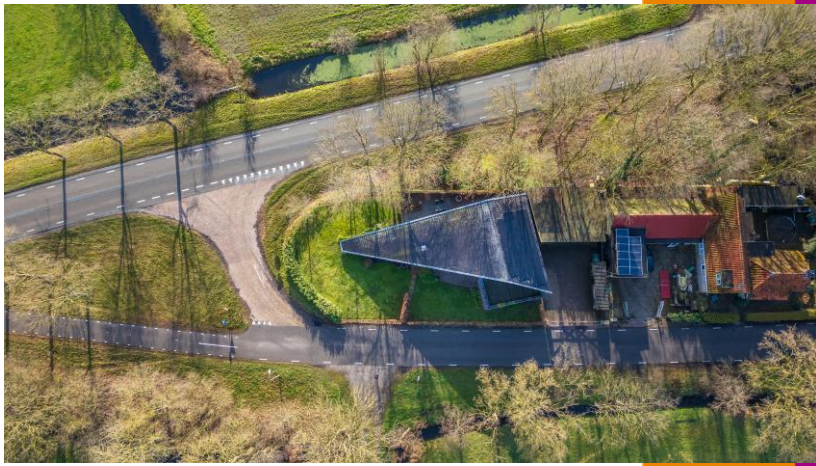








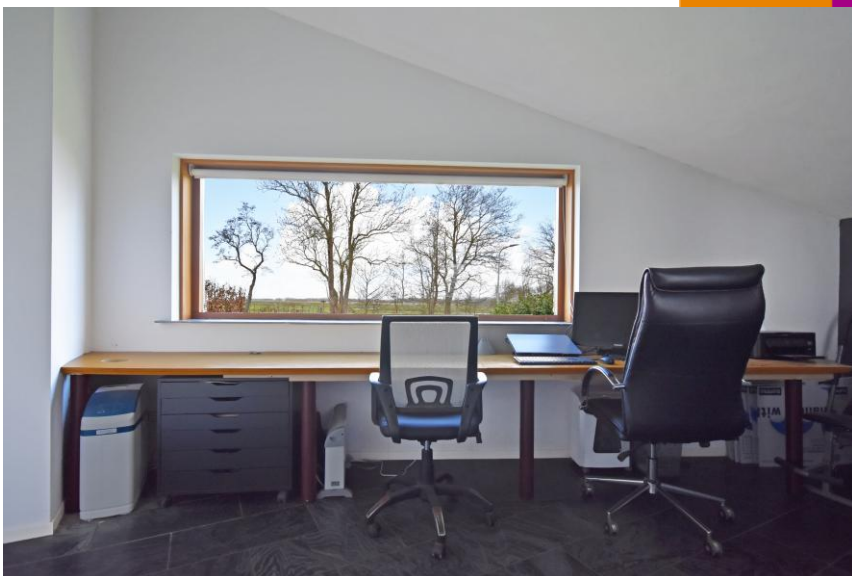
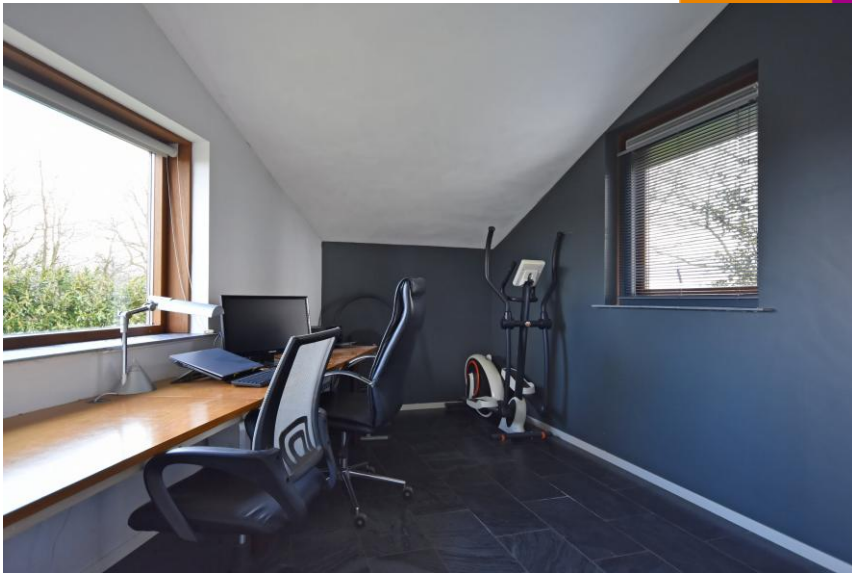




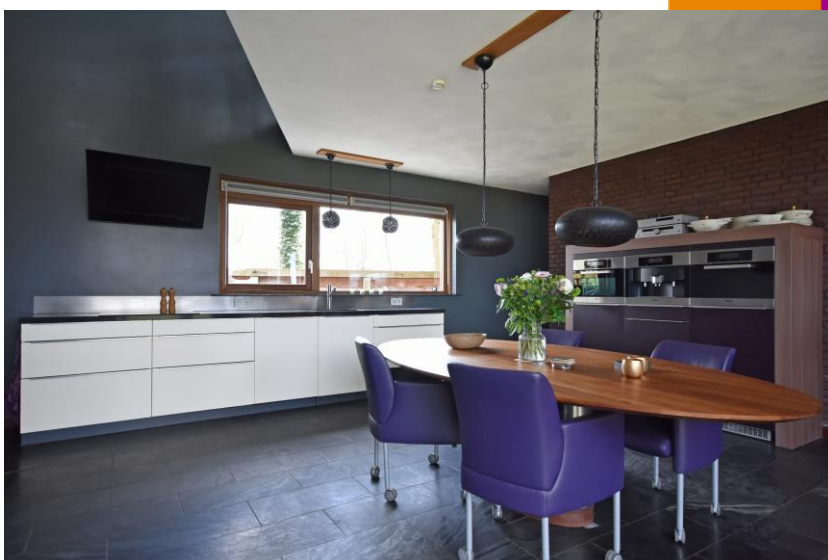
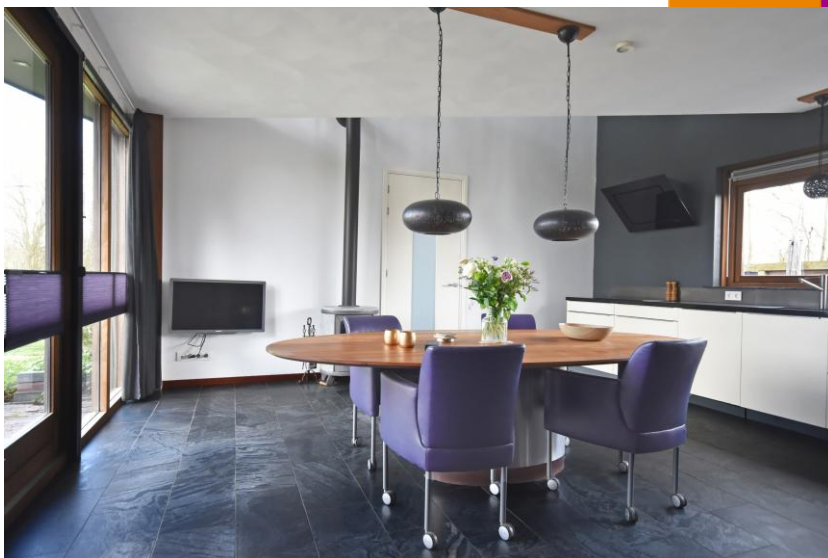
Begane grond: voor-entree, hal, vrijdragend toilet met fonteintje, kantoor met vaste kastenwand en prachtig vrij uitzicht over natuurgebied, leef/woonkeuken met eveneens prachtig vrij uitzicht over natuurgebied, vide, sfeervolle speksteen houtkachel, moderne speelse opstelling voorzien van vele inbouwapparatuur, provisieruimte en brede raampartij met dubbele deuren naar veranda/overkapping, ruime bijkeuken met vaste kastenwand, praktisch keukenblok met witgoed-aansluitingen, achter-entree en doorgang naar royale en geheel geïsoleerde en vloer verwarmde garage van ca. 59 m<sup>2</sup> met inloop(berg)kast en technische ruimte.

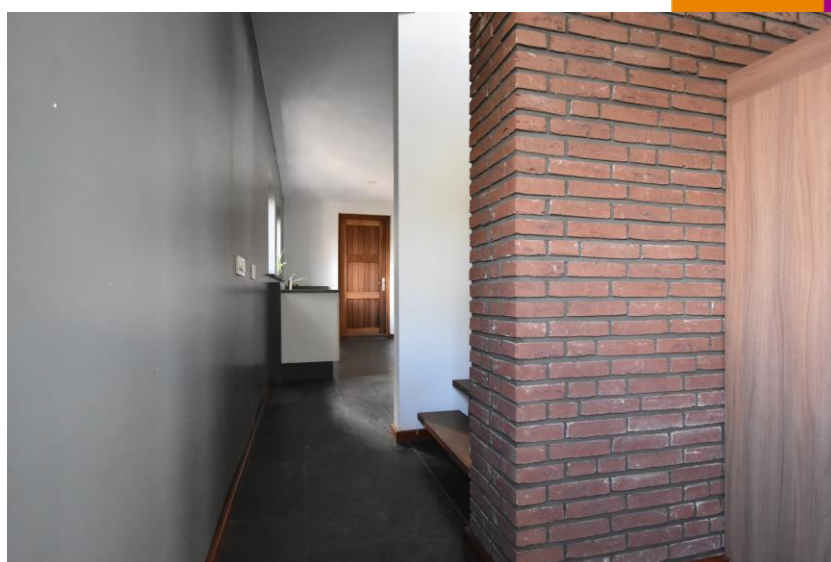
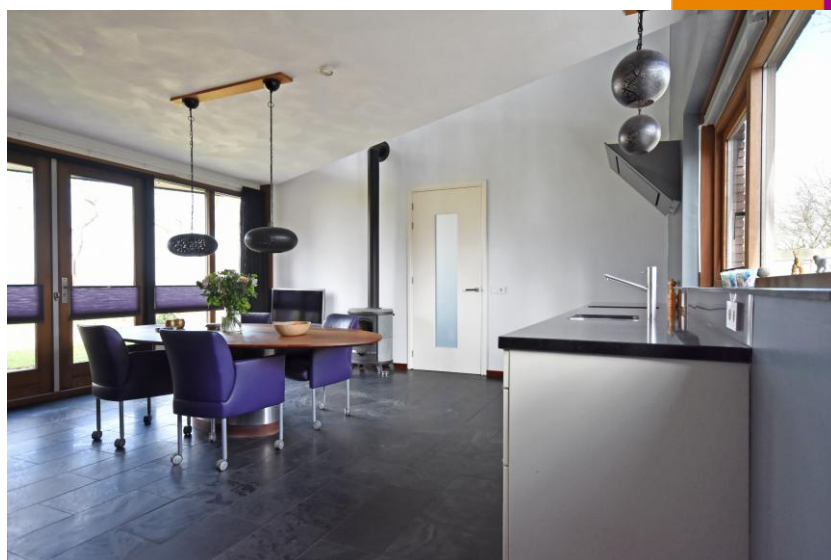




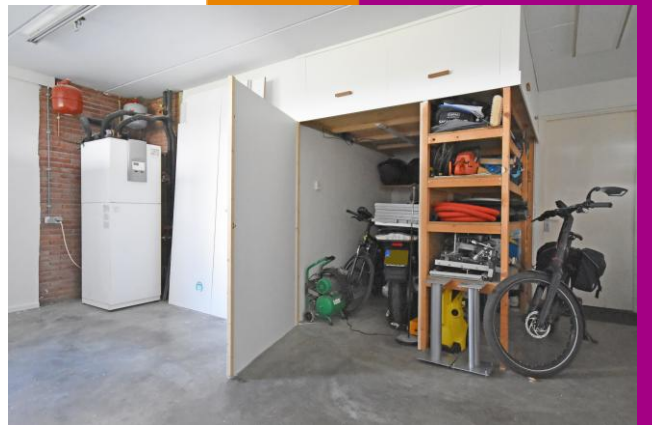






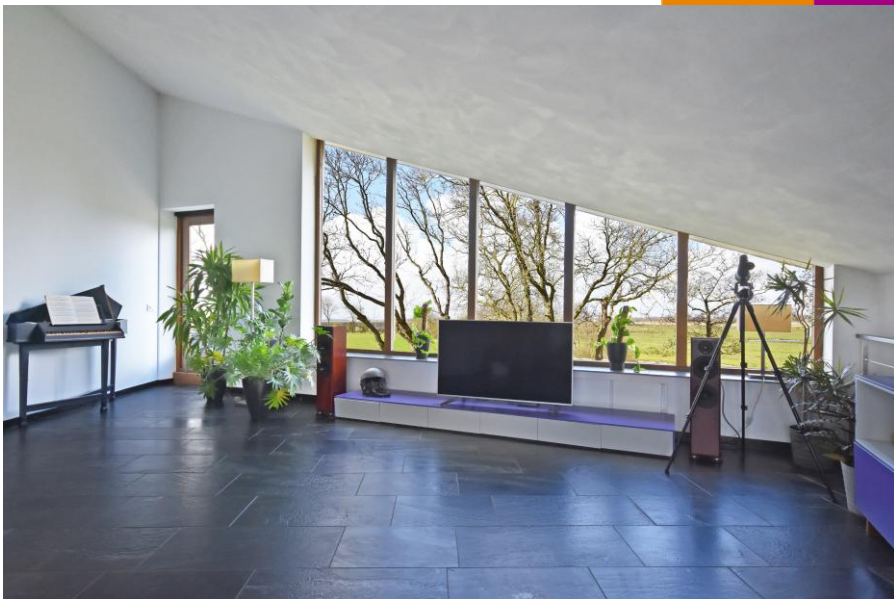


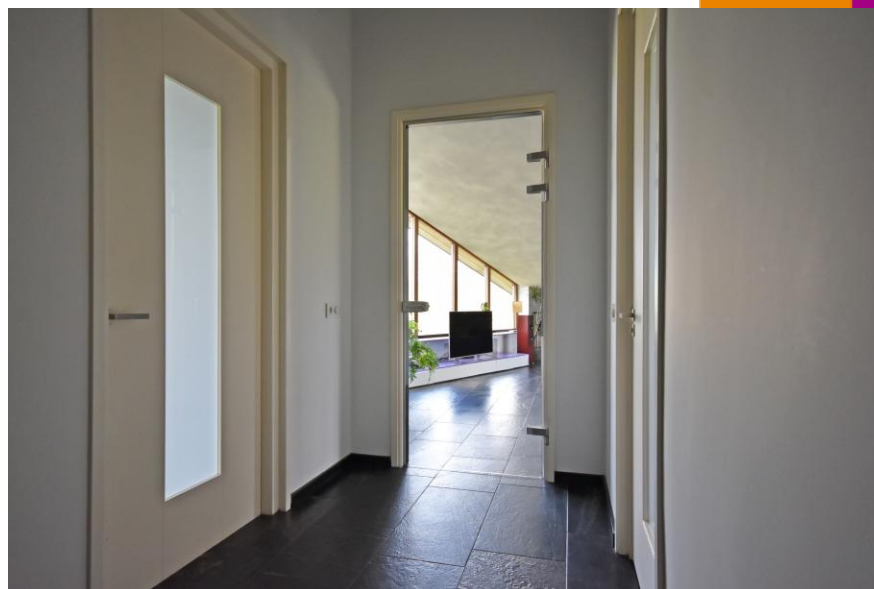


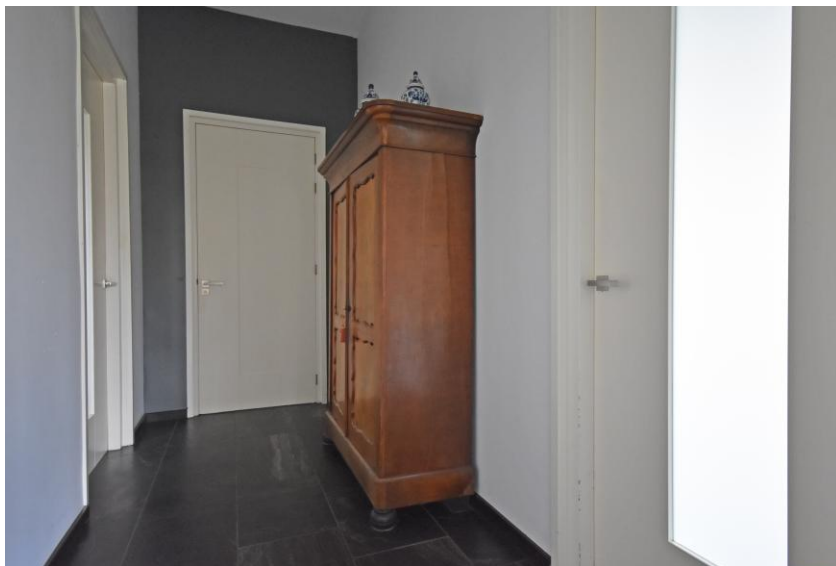


1<sup>e</sup> verdieping: luxe zwevende trap naar living met vide en prachtig panoramisch uitzicht over natuurgebied, fraaie glazendeur naar overloop, ruime slaapkamer met vaste kastenwand en brede raampartij met dubbele deuren naar dakterras met eveneens prachtig vrij uitzicht, separate toiletruimte met fonteintje, slaapkamer met vlizotrap naar bergzolder, ruime en luxe badkamer met ligbad, inloopdouche en design wastafelmeubel. Alle vloeren zijn natuurstenen vloeren en voorzien van comfortabele vloerverwarming.







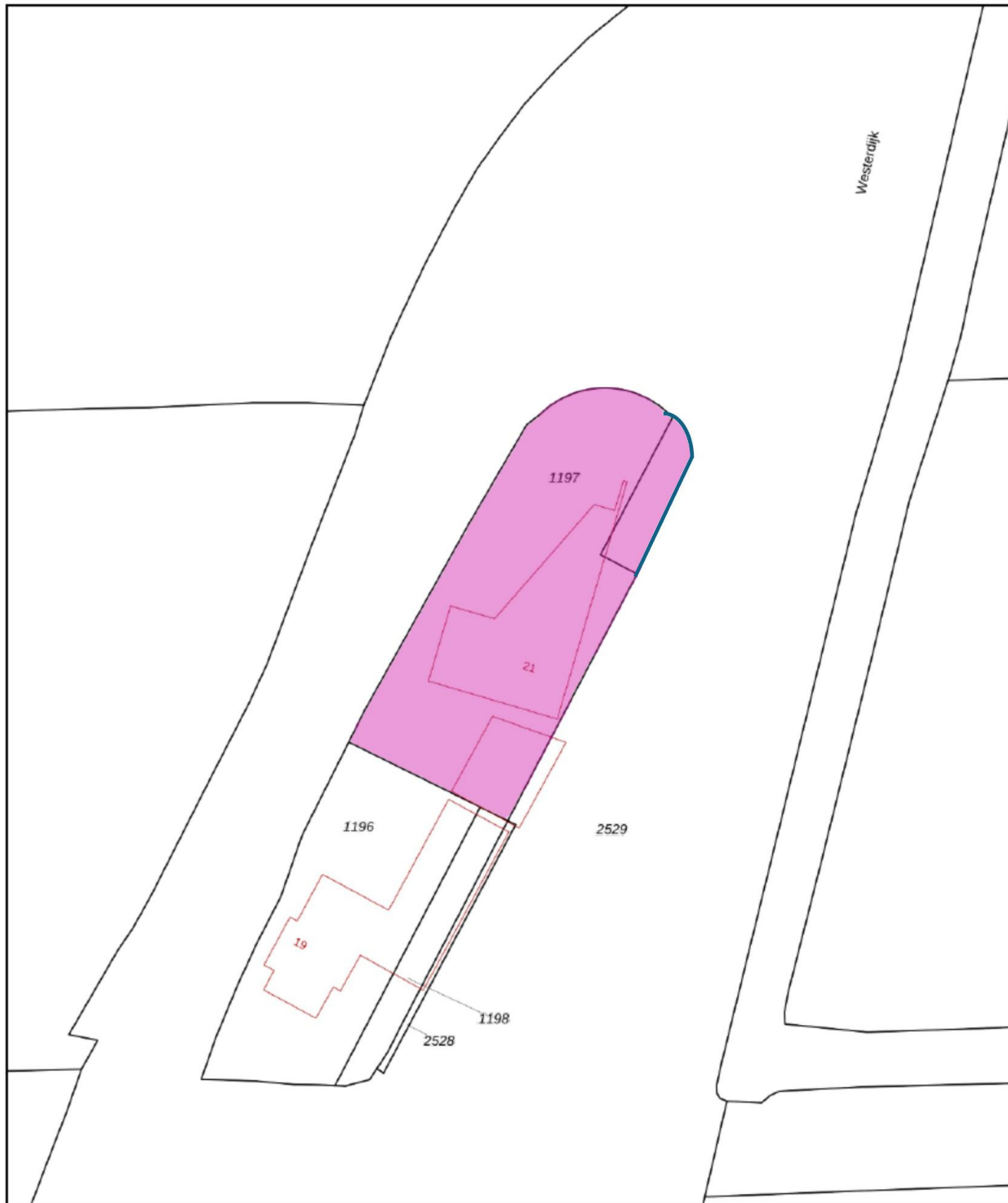












<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hardegarip Sectie H Perceel 1197</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>	<p>kadaster</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 verkoper 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 erfdiensbaarheden 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.