



**KNIJPSTRA**  
MAKELAARDIJ

**TE KOOP**



Mevrouw De Rooweg 165  
9203 DT Drachten

**Vraagprijs € 455.000,- k.k.**

Wonen op stand in dit sfeervolle appartement op één van de mooiste plekken van Drachten in het appartementencomplex 'Meerkoet en Smient' aan de rand van het centrum. Het appartement ligt op een schitterende locatie, uniek gelegen in een parkachtige omgeving met uitzicht op een vijverpartij.



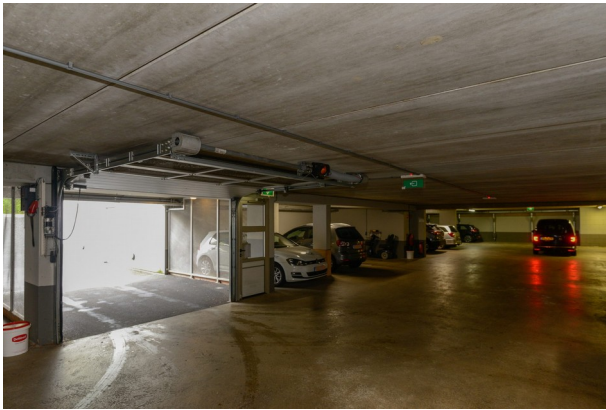
Wonen op stand in dit sfeervolle appartement op één van de mooiste plekken van Drachten in het appartementencomplex 'Meerkoet en Smient' aan de rand van het centrum. Het appartement ligt op een schitterende locatie, uniek gelegen in een parkachtige omgeving met uitzicht op een vijverpartij. Het centrum van Drachten, een grote supermarkt, het openbaar vervoer en schouwburg De Lawei bevinden zich op loopafstand.

Het 4-kamer appartement bevindt zich op de derde verdieping en beschikt over 3 slaapkamers. Via een schuifpui is er vanuit de woonkamer toegang tot het balkon, gelegen op het zuidwesten. Over de volle breedte van het balkon bevindt zich een elektrisch zonnescerm/uitvalscherf ter bescherming tegen de zon. Tevens zijn alle ramen rondom het appartement voorzien van screens, elektrisch bedienbaar op afstand.

Een heerlijke en veilige plek om te wonen. Vanuit het appartement kan via de video-installatie op afstand contact met bezoekers worden gelegd. Via de lift of het trappenhuis wordt de parkeerkelder bereikt, waar zich een inpandige berging en een overdekte privé parkeerplaats bevinden.







### **Indeling**

Entree, hal, moderne toilet (wandcloset) met fonteintje, moderne badkamer met ligbad, aparte douchehoek, wastafelmeubel met twee wastafels en tweede toilet. De 3 slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk circa 17 m<sup>2</sup>, circa 8 m<sup>2</sup> en ca 8 m<sup>2</sup>. Er is een separate technische ruimte met witgoed aansluitingen en opstelling voor HR CV ketel, merk Nefit, bouwjaar 2020 en mechanische ventilatie.

De moderne keuken in hoekopstelling met natuurstenen werkblad is van alle gemakken voorzien en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder; inductie-kookplaat (Miele), combimagnetron, nieuwe vaatwasser (Miele 2020) en koel/vries combinatie (Bosch).

De ruime woonkamer, in halfronde vorm heeft door de vele ramen een mooie lichtinval en prachtig uitzicht. Alle ramen rondom, hebben elektrische screens. Het appartement is voorzien van een kwalitatief goede Jatoba lamel parketvloer Deze kenmerkt zich door de mooie warme kleur met donkere nerf.

Via de lift of het trappenhuis is er toegang tot de parkeerkelder. Hier bevinden zich een berging van ca 12 m<sup>2</sup> groot en een eigen overdekte parkeerplaats. Via een hellingbaan is de garage van buitenaf bereikbaar. Het toegangshek is met de afstandsbediening of sleutel te bedienen. Het appartementen complex 'Meerkoet en Smient' bestaat uit 34 appartementen en heeft een actieve en gezonde VvE (vereniging van eigenaren).

### **Bijzonderheden**

Een greep uit de kenmerken van deze woning;

- Ruim 4-kamer appartement;
- Overdekte privé parkeerplaats;
- Veilig wonen op de derde verdieping;
- Toplocatie met fantastisch uitzicht;
- Op loopafstand van het centrum;
- Actieve en financieel gezonde VvE;
- Bijdrage VvE 164,- per maand

### **Overdracht**

Vraagprijs € 455.000 kosten koper  
Aanvaarding In overleg

### **Bouw**

Soort appartement  
Portiekflat (appartement)  
Soort bouw Bestaande bouw  
Bouwjaar 2004  
Soort dak Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

### **Oppervlakten en inhoud**

Gebruiksoppervlakten  
Wonen 118 m<sup>2</sup>  
Gebouwgebonden buitenruimte 11 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 12 m<sup>2</sup>  
Inhoud 335 m<sup>3</sup>

### **Indeling**

Aantal kamers  
4 kamers (3 slaapkamers)  
Aantal badkamers 1 badkamer  
Badkamervoorzieningen Ligbad, aparte douchehoek, wastafelmeubel met twee wastafels en tweede toilet.  
Aantal woonlagen 1 woonlaag  
Gelegen op 4e woonlaag  
Voorzieningen Buitenzonwering, domotica, lift, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, schuifpui en TV kabel

### **Energie**

Voorlopig energielabel B Wat betekent dit? Isolatie  
Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd  
Verwarming Cv-ketel  
Warm water Cv-ketel  
Cv-ketel Nefit (gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

### **Kadastrale gegevens**

SMALLINGERLAND C 31  
Kadastrale kaart  
Eigendomssituatie  
Volle eigendom Buitenruimte

### **Ligging**

Aan park, aan rustige weg, aan water, in centrum en vrij uitzicht  
Balkon/dakterras  
Balkon aanwezig  
Bergruimte  
Schoor/berging  
Inpandig

### **Parkeergelegenheid**

Soort parkeergelegenheid  
Op eigen terrein, openbaar parkeren en parkeergarage

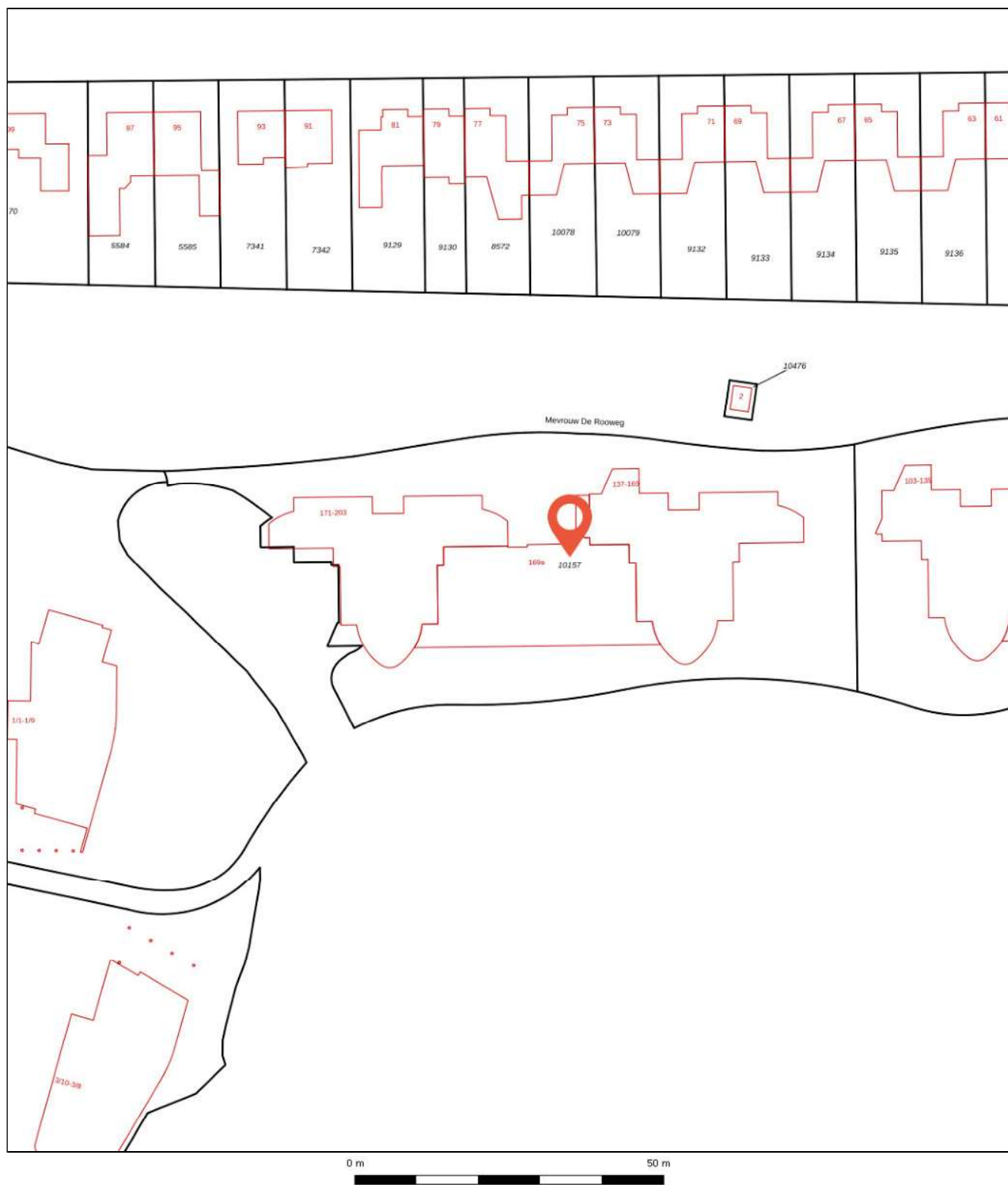
### **VvE checklist**






Inschrijving KvK Ja  
Jaarlijkse vergadering Ja  
Periodieke bijdrage VvE, 164 per maand Ja  
Reservefonds aanwezig Ja  
Onderhoudsplan Ja  
Opstalverzekering Ja



Deze plattegronden zijn indicatief.  
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!





10157	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Drachten
165	Huisnummer	Gemeentecode:	DTN02
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	C
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	10157
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	3.645
	Bebouwing		
	Overige topografie		

## Extra informatie

### Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

### Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

### 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.

### Koopakte

De koopakte wordt opgesteld door Makelaardij Knijpstra.

### Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 tot 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

### Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

### Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen om een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

### Lijst van zaken

Een lijst van zaken is op aanvraag bij makelaardij Knijpstra te verkrijgen.

### Vragenlijst

De vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak is tevens op aanvraag verkrijgbaar.

### Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

### Onderhandeling

De vraagprijs van een woning is een uitnodiging tot het doen van een bod. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Afdwingen dat u in onderhandeling bent kan niet. Een verkopend makelaar kan wel aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopend makelaar slechts aangeeft dat hij uw bod aan de verkoper voorlegt, bent u niet in onderhandeling.

### Courtage

de vergoeding voor de begeleiding door de makelaar bij de aan- of verkoop van een huis. De vergoeding wordt berekend op basis van een percentage over de transactieprijs. Deze vergoeding wordt in rekening gebracht zodra de overeenkomst tussen jou en een derde, koper of verkoper, tot stand komt.



makelaardij  
knijpstra  
.nl

Makelaardij Knijpstra

Meine Knijpstra  
Tarweland 25  
9205 EM Drachten  
06 456 253 61  
[info@makelaardijknijpstra.nl](mailto:info@makelaardijknijpstra.nl)

KvK-nummer 66319048



"Vertrouwen als fundament"