

# TE KOOP



De Leijen 10  
9202 VG Drachten

**Vraagprijs € 355.000 k.k.**

Mooie ruime 2/1-kapwoning op een prima locatie met aangebouwde bijkeuken en uitbouw aan de zijgevel op een kavel van maar liefst 540 m<sup>2</sup>. De woning ligt op loopafstand van het centrum. De woning is voorzien van spouwmuurisolatie en vloerisolatie.





Mooie ruime 2/1-kapwoning op een prima locatie met aangebouwde bijkeuken en uitbouw aan de zijgevel op een kavel van maar liefst 540 m<sup>2</sup>. De woning ligt op loopafstand van het centrum. De woning is voorzien van spouwmuurisolatie en vloerisolatie. Nagenoeg de hele woning is voorzien van dubbele beglazing en op de zuidzijde van het dak bevinden zich 9 zonnepanelen (2017).

De meterkast is in 2017 bij het plaatsen van zonnepanelen uitgebreid en vernieuwd. De woonkamer met sfeervolle houtkachel heeft aan de voorzijde vrij uitzicht en in de achterkamer is door de uitbouw aan de zijgevel extra ruimte gecreëerd. Via de openslaande tuindeuren van de uitbouw kom je in de sfeervolle groene tuin met diverse terrassen. De achtertuin ligt geheel op het zuiden.

Achter in de tuin staat een grote vrijstaande stenen berging van circa 18 m<sup>2</sup> met overkapping/carport van circa 16 m<sup>2</sup> voor de auto. Er is een inritvergunning afgegeven door de gemeente voor het inparkeren aan de zijkant van het perceel. Een heerlijke, ruime plek om te wonen.















### **Begane grond**

Entree, modern toilet (wandcloset) en fonteintje, moderne meterkast vernieuwd in 2017 en trapopgang naar verdieping. Via de hal kom je in de ruime woonkamer met vrij uitzicht, extra sfeervol door de centraal geplaatste houtkachel. Aan de zijgevel is een uitbouw gecreëerd met openslaande tuindeuren naar het terras. De uitbouw heeft een verlaagd plafond en een luik dat toegang geeft tot de zolderberging boven deze uitbouw.

De nette en functionele keuken bevindt zich in een aparte ruimte en beschikt over een dubbele spoelbak en een gasfornuis met oven. In de bijkeuken staat een losse koelkast, welke bij de woning hoort. Tevens bevinden zich hier de witgoed aansluitingen, een boiler (eigendom) voor direct warm water en een uitstortgootsteen met warm en koud water.

### **Eerste verdieping**

Hier bevinden zich 3 slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk circa 8 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> en 11 m<sup>2</sup>. Er is een aparte wasruimte, voorheen de douche. De huidige badkamer is voorzien van een ligbad, wastafelmeubel, douchehoek en een tweede toilet (wandcloset).

### **Tweede verdieping**

Er is een vaste trap naar zolderverdieping. Op de overloop bevindt zich de omvormer voor de zonnepanelen. Er is een extra vierde slaapkamer met een groot Velux dakraam, welke recentelijk nog is vernieuwd. De Nefit cv ketel van bouwjaar 2016 bevindt zich achter de schotten, waar tevens extra bergruimte is. Op de zuidgevel van de woning liggen 9 zonnepanelen.

### **Tuin**

De ligging van de tuin is op zuiden en biedt veel groen en privacy. Er zijn diverse terrassen, waarvan één met windscherm extra beschutting biedt. De stenen schuur is uitgebreid in 1992 tot circa 18 m<sup>2</sup> en er is een carport geplaatst van circa 16 m<sup>2</sup>. Aan de zijkant van de woning is de inrit met toegang tot de eigen parkeerplaats en carport. Hiervoor is door de gemeente een inritvergunning afgegeven.

### **Bijzonderheden**

Een greep uit de kenmerken:

- groot perceel van 540 m<sup>2</sup>;
- Inritvergunning 1992 en plaatsen carport en uitbreiding schuur 1992;
- Uitbreiden woning met kantoorruimte 1980 (bouwbedrijf Koonstra Opeinde);
- Bijkeuken aangebouwd in 1977;
- Spouwmuurisolatie 2016;
- Vloerisolatie vanuit de bouw;
- Plaatsing 9 zonnepanelen en vernieuwen meterkast 2017;
- Energie label C;
- De niet zelfbewoningsclausule en de ouderdomsclausule zijn van toepassing en worden opgenomen in de koopovereenkomst;
- Er is geen beschikking over een vragenlijst en lijst van zaken.

**Overdracht**

Vraagprijs € 355.000 kosten koper  
Aanvaarding In overleg

**Bouw**

Soort woonhuis  
Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning  
Soort bouw Bestaande bouw  
Bouwjaar 1970  
Soort dak Dwarskap bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

**Oppervlakten en inhoud**

Gebruiksoppervlakten  
Wonen 134 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 34 m<sup>2</sup>  
Perceel 540 m<sup>2</sup>  
Inhoud 445 m<sup>3</sup>  
Indeling Aantal kamers  
5 kamers (4 slaapkamers)

**Aantal badkamers**

1 badkamer  
Badkamervoorzieningen  
Ligbad, douchehoek, wastafelmeubel en tweede toilet (wandcloset)

**Aantal woonlagen**

3 woonlagen  
Voorzieningen  
Dakraam, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, TV kabel en zonnepanelen

**Energie**

Energielabel C  
Dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie  
Verwarming Cv-ketel en houtkachel  
Warm water Cv-ketel en geiser  
Cv-ketel Nefit (gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom)

**Kadastrale gegevens**

DRACHTEN C 7704  
Kadastrale kaart  
Oppervlakte 540 m<sup>2</sup>  
Eigendomssituatie Volle eigendom

**Buitenruimte**

Ligging Aan rustige weg en in woonwijk  
Bergruimte Schuur/berging  
Vrijstaande stenen berging  
Voorzieningen Elektra

**Garage**

Soort garage Carport  
Parkeergelegenheid  
Soort parkeergelegenheid  
Op eigen terrein en openbaar parkeren

2.30 m      3.55 m      2.53 m



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



← 2.30 m →      ← 3.70 m →

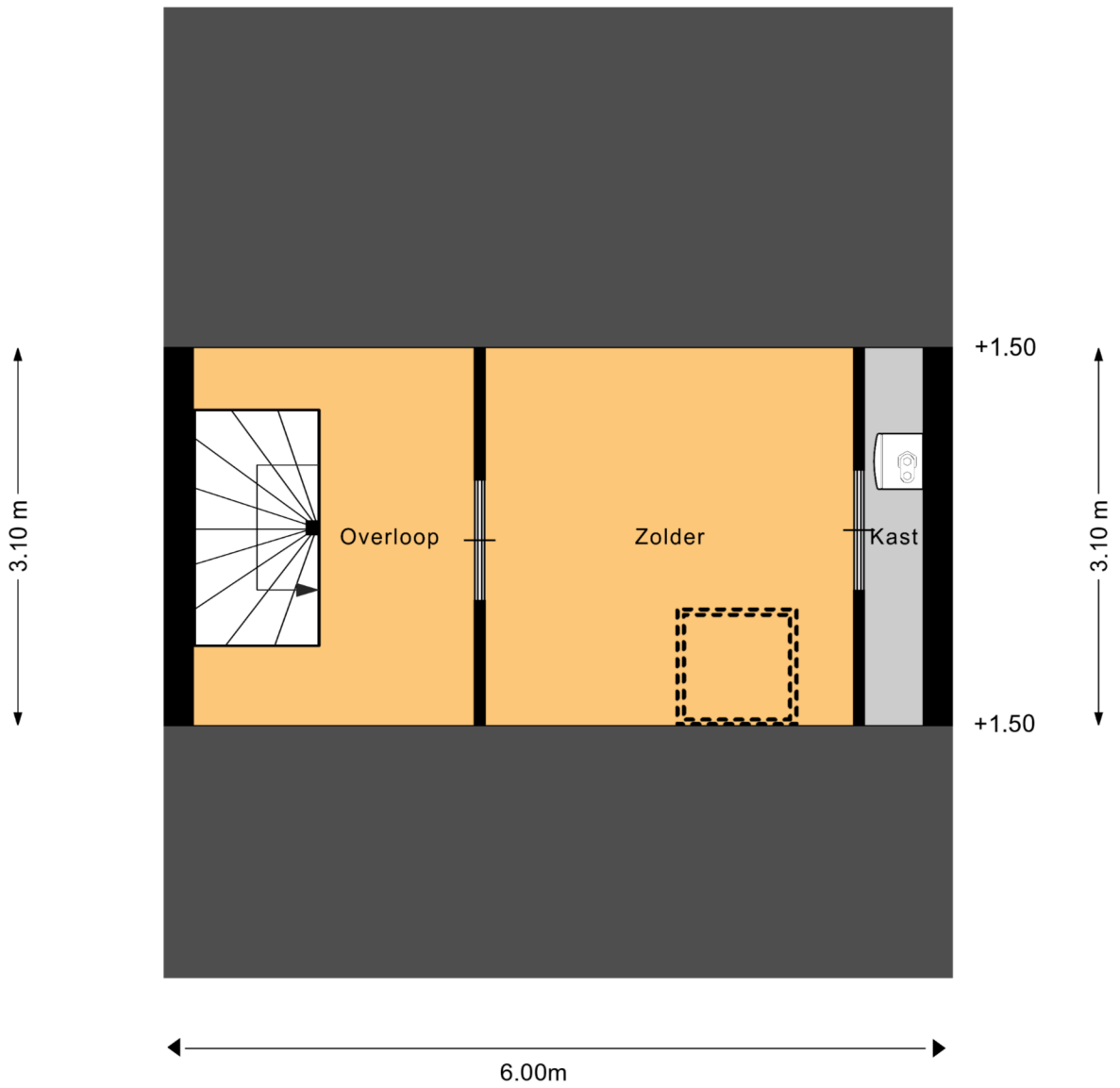
↑ 2.40 m  
↑ 1.70 m  
↑ 3.30 m



↑ 2.92 m  
↑ 1.10 m  
↑ 3.30 m

← 2.30 m →      ← 3.70 m →      ← 2.53 m →


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



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





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Drachten</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 7704</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 maart 2022  
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.

## 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.

### Bedenktijd

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.