



**KNIJPSTRA**  
MAKELAARDIJ

**TE KOOP**



Voergang 27  
9205 AV Drachten

**Vraagprijs € 559.000 k.k.**

Prachtige riante vrijstaande woning met zijbeuk en inpandige garage. De woning is veel ruimer dan de voorzijde doet vermoeden door de grote uitbouw met kunststof schuifpui inclusief serre aan de achterzijde.

VBO  MAKELAAR

 06 456 253 61





Prachtige riante vrijstaande woning met zijbeuk en inpandige garage. De woning is veel ruimer dan de voorzijde doet vermoeden door de grote uitbouw met kunststof schuifpui inclusief serre aan de achterzijde. De woning ligt aan het begin van de woonwijk en heeft een woonoppervlakte van circa 180 m<sup>2</sup>. Wonen op een mooie rustige plek met vrij uitzicht en aan de achterzijde grenzend aan een vijverpartij.

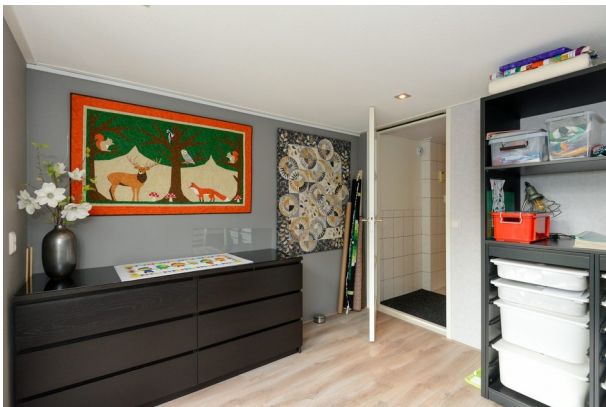
Op de begane grond bevinden zich een extra kantoorruimte en ruime bijkeuken. De moderne luxe keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur. De woning is volledig geïsoleerd (energielabel A) en heeft op het dak 17 zonnepanelen. De begane grond is deels voorzien van vloerverwarming en er bevinden zich in de woning op meerdere plekken airco's.

De tuin biedt alle comfort en heeft meerdere terrassen, waaronder één met een houten vlonder gelegen aan het water. Het buitenverblijf bestaat uit een luxe tuinoverkapping (prieel) met buiten BBQ. Verder is in de tuin een houten vrijstaande schuur gelegen en een fraaie vijver met pompinstallatie aangelegd. De tuin is rondom voorzien van prachtige sfeerverlichting. Kortom een heerlijke plek om te wonen.













### **Begane grond**

Entree, hal, toilet met fonteintje, meterkast met voldoende groepen en trapopgang naar verdieping. Ruime woonkamer met vrij uitzicht, sfeerhaard in het midden van de ruimte en volledig voorzien van vloerverwarming. Aan de achterzijde is een prachtige uitbouw van 18 m<sup>2</sup> gebouwd met daarop aansluitend nog eens een serre van 18 m<sup>2</sup>. Via een schuifpui (kunststof) krijg je toegang tot deze serre, welke rondom voorzien is van veiligheidsglas. De dakplaten van de serre zijn recentelijk vernieuwd (2020).

De luxe moderne keuken in lichte kleurstelling met zwarte bovenkastjes is voorzien van diverse inbouwapparatuur (ATAG en BOSCH), waaronder; inductiekookplaat, vaatwasser, combi oven/magnetron, koelkast. Er is een airco aanwezig, geschikt voor verkoeling in de zomer of voor bijverwarming in de winter.

De bijkeuken is geïsoleerd en voorzien van witgoedaansluitingen en HR CV ketel opstelling, merk Intergas 2020. Via de bijkeuken krijg je toegang tot de kantoorruimte/werkruimte met openslaande tuindeuren. De inpandige garage met betonnen vloer heeft een kruipruimte onder de vloer en is geïsoleerd. De garage is voorzien van metalen deuren. In de garage bevindt zich de omvormer van de zonnepanelen. De oprit is ruim en biedt plaats aan meerdere auto's.

### **Eerste verdieping**

Op de eerste verdiepingen bevinden zich 4 slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk circa 10 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup>, 17 m<sup>2</sup> en 20 m<sup>2</sup>. De slaapkamer boven de garage is voorzien van een airco. De moderne luxe badkamer beschikt over een inlopdouche met stoomcabine, een dubbel wastafelmeubel en tweede toilet (wandcloset).

### **Tweede verdieping**

Via een vaste trap kom je op de zolderverdieping waar zich een extra slaapkamer bevindt. Er is veel bergruimte; diverse kasten met schuifwand en aan de voorzijde een aparte, afsluitbare bergruimte.

### **Tuin**

Sfeervol ingericht tuin met diverse terrassen, omzoomd door bomen en struiken. De tuin grenst aan een vijverpartij en biedt door het water en de omringende hoge bomen een parkachtige sfeer. Door de inrichting van de tuin zijn er voldoende schaduwplekken en is er ruim voldoende privacy. Het sfeervolle buitenverblijf met prieel en een oppervlakte van ruim 20 m<sup>2</sup> staat met een gas BBQ garant voor heerlijke zomeravonden.

De vijver met diverse vissoorten en beplanting is voorzien van een pompinstallatie met filter.

De houten schuur (12 m<sup>2</sup>) biedt voldoende ruimte voor opslag van tuingereedschap en terrasmeubilair. Het terras aan het water is voorzien van een houten vlonder. De tuin met vijver en bijgebouwen is voorzien van prachtige sfeerverlichting.

### **Bijzonderheden**

Een greep uit de kenmerken:

- Veel woonruimte van circa 181 m<sup>2</sup>;
- Vrijstaande woning met vijf(!) slaapkamers;
- Extra kantoorruimte begane grond;
- Ruime uitbouw met serre;
- 17 zonnepanelen (2020);
- Volledig geïsoleerd (energielabel A);
- Sfeervol buitenverblijf met gas BBQ;
- Heerlijke beschutte tuin met diverse terrassen aan vijverpartij;
- Alarminstallatie met sensoren op diverse plaatsen in de woning.

## **Overdracht**

Vraagprijs € 559.000 kosten koper  
Aanvaarding In overleg

## **Bouw**

Soort woonhuis  
Villa, vrijstaande woning  
Soort bouw Bestaande bouw  
Bouwjaar 1993  
Specifiek Gestoffeerd  
Soort dak Zadeldak bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

## **Oppervlakten en inhoud**

Gebruiksoppervlakten  
Wonen 181 m<sup>2</sup>  
Overige inpandige ruimte 21 m<sup>2</sup>  
Gebouwgebonden buitenruimte 18 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 32 m<sup>2</sup>  
Perceel 553 m<sup>2</sup>  
Inhoud 691 m<sup>3</sup>

## **Indeling**

Aantal kamers  
8 kamers (5 slaapkamers)  
Aantal badkamers 1 badkamer  
Badkamervoorzieningen Stoomcabine, inloopdouche, dubbele wastafel en tweede toilet (wandcloset)  
Aantal woonlagen 3 woonlagen  
Voorzieningen Airconditioning, alarminstallatie, dakraam, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, schuifpui, stoomcabine, TV kabel en zonnepanelen

## **Energie**

Energie label A  
Isolatie Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd  
Verwarming Cv-ketel, gashaard en gedeeltelijke vloerverwarming  
Warm water Cv-ketel  
Cv-ketel Intergas ( combiketel uit 2020, eigendom)

## **Kadastrale gegevens**

BOORNBERGUM E 1591  
Oppervlakte 553 m<sup>2</sup>  
Eigendomssituatie Volle eigendom

## **Buitenruimte**

Ligging Aan rustige weg, aan water, in woonwijk en vrij uitzicht  
Bergruimte  
Schoor/berging  
Vrijstaande houten berging  
Voorzieningen Elektra

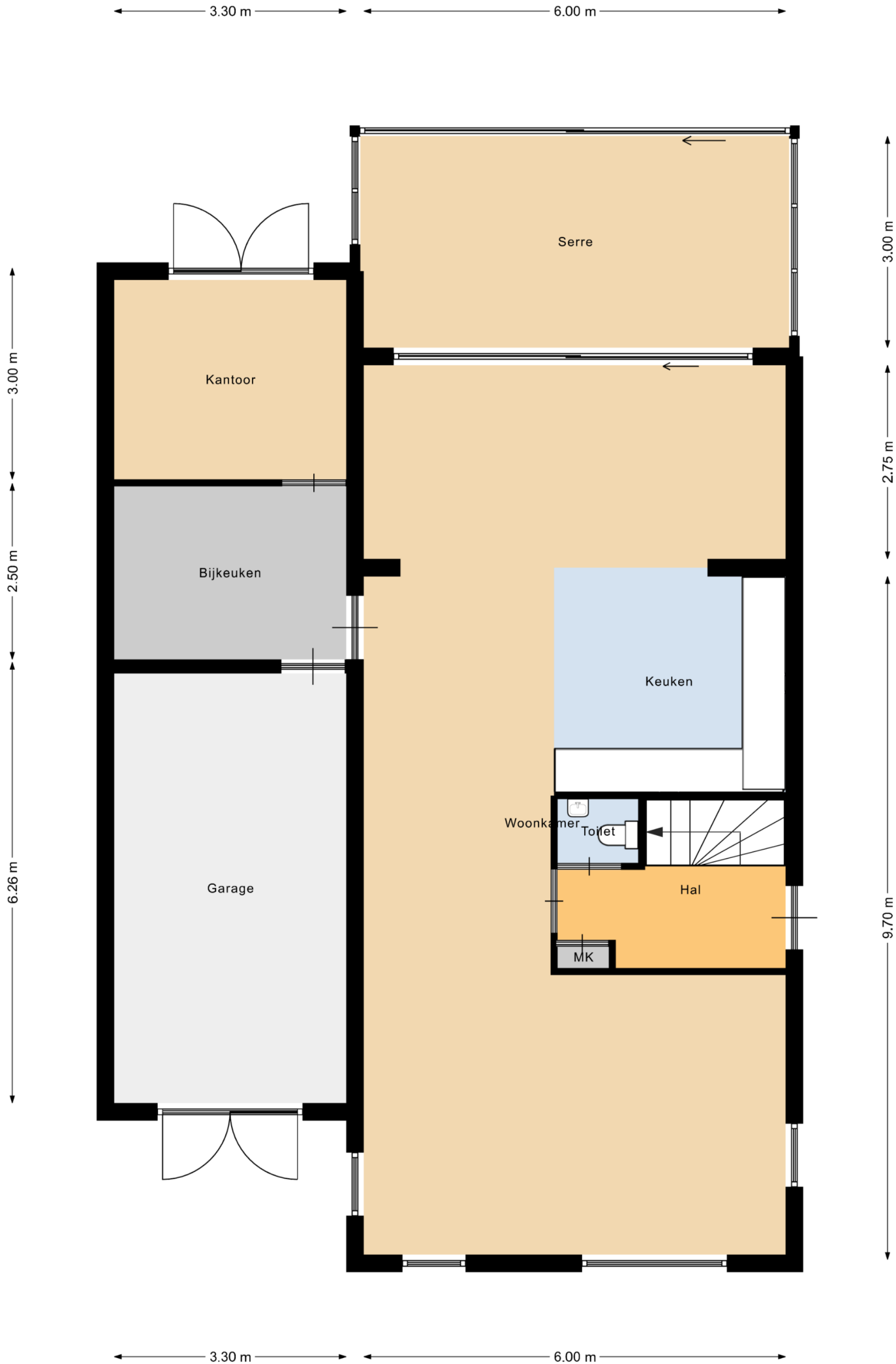
## **Garage**

Soort garage Inpandig  
Capaciteit 1 auto  
Voorzieningen Elektra  
Isolatie Volledig geïsoleerd

## **Parkeergelegenheid**

Soort parkeergelegenheid  
Op eigen terrein en openbaar parkeren





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






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 Boornbergum</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1591</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 november 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.